

Gemeinde Heuchelheim (an der Lahn), Ortsteil Heuchelheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 7

„Heuchelheim Ost“ – 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“

Entwurf

Planstand: 10.03.2026

Projektnummer: 24-2876

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

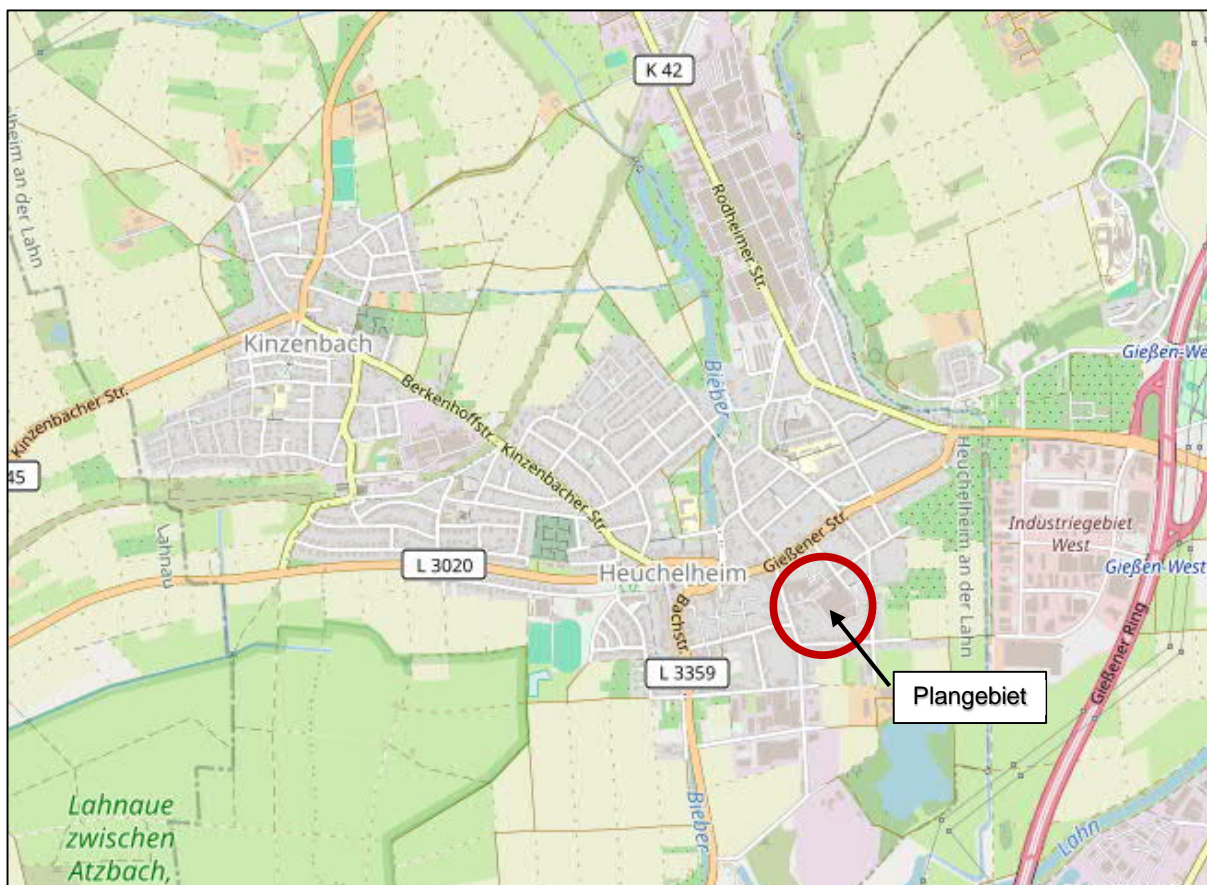
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	9
1.7 Verfahrensart und -stand.....	10
2. Städtebauliches Konzept	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	21
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	26
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	26
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	26
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	27
7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	29
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	30
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	31
10. Altlastenverdächtige Flächen	33
11. Kampfmittel	37
12. Immissionsschutz	38
13. Denkmalschutz	45
14. Sonstige Infrastruktur	49
15. Bodenordnung	50
16. Anlagen und Gutachten	50

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Für die Fragestellungen der künftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Heuchelheim wurde der Masterplan Heuchelheim 2040 aufgestellt. In diesem wird mit Hilfe einer umfassenden Planung die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsraum in einem übergeordneten Kontext betrachtet, zu dem neben optimaler Flächennutzung auch Infrastruktur, verkehrliche Erschließung und ÖPNV zählen. Ferner dienen die sich hieraus ergebenden städtebaulichen Ansätze und Entwicklungsideen als Entscheidungsgrundlage für die Gemeindevertretung. Ein wesentliches Ziel stellt hierbei u.a. die Stärkung der Innenentwicklung der Ortskerne und Aktivierung bestehender Flächenpotentiale (Leerstände, Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke) dar. Die Aktivierung von Flächenpotentialen leistet einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. So kann bei einem geringen Angebot und Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen bei gleichzeitig hoher Nachfrage vor allem neuer Wohnraum geschaffen werden. Ein wichtiger Baustein für die Innenentwicklung stellt das Areal der ehemaligen Zigarrenfabrik Rinn & Cloos dar, welche sich im südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Heuchelheim befindet.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2024), bearbeitet

Im Masterplan Heuchelheim 2040 wird dem Gewerbepark Rinn & Cloos eine hohe Bedeutung zugesprochen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Industriegelände inmitten von angrenzender Wohnbebauung. Auch heute noch befinden sich mehrere, aus unterschiedlichen Bauzeiten stammende Büro-, Fabrikations- und Lagergebäude auf dem Firmengelände, die die Bedeutung der Firma für den Ort widerspiegeln. Mit Gründung der Firma begann darüber hinaus die schnelle Entwicklung

Heuchelheims zu einem der zur damaligen Zeit bedeutendsten Industriestandorte Mittelhessens. Nach der überwiegenden Zerstörung der Betriebsgebäude im zweiten Weltkrieg begann der Wiederaufbau unter anderem mit dem Erwerb des Minox-Werkes, das ebenfalls an diesen Standort geholt wurde. In den 1980er Jahren haben die wirtschaftlichen Strukturveränderungen erneut zu einer Umstrukturierung auf dem Firmengelände von Rinn & Cloos und Minox geführt. Lediglich in einer Halle werden noch Zigarren produziert. In den übrigen Betriebsgebäuden haben eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen (Geschäfts- und Büronutzungen sowie unterschiedliche Gewerbebetriebe) Raum gefunden, die zum Teil bereits seit vielen Jahren an diesem Standort etabliert sind. So befinden sich gegenwärtig etwa 80 gewerbliche Mieter innerhalb des Gewerbeparks.

Für das Areal wird eine städtebauliche Neuordnung angestrebt. Für das etwa 3,2 ha große Gewerbeareal der ehemaligen Zigarrenfabrik besteht die städtebauliche Zielvorstellung ein belebtes autoarmes Quartier mit einer Vielfalt an Nutzungen, bestehend aus Gastronomie, Dienstleistungen, Handel, Nahversorgung, kulturellen und sozialen Einrichtungen (u.a. Kindertagesstätte, Azubi-Campus) sowie Gewerbeeinheiten zu schaffen. Ferner soll neuer Wohnraum für unterschiedliche Alters- und Einkommensklassen mit einer hohen Wohnqualität für ein städtisches Leben geschaffen werden. Hierzu sind neben Geschosswohnungsbau auch die Entwicklung einer Reihen- und Doppelhausbebauung vorgesehen, die einen moderaten baulichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung bildet. Im Zentrum steht ein öffentlicher Raum, der durch seine marktplatzähnliche Funktion als Aufenthaltsbereich und sozialer Treffpunkt für die Einwohner des Quartiers, aber auch für die Bevölkerung fungieren und die soziale Interaktion, Integration und ein gemeinschaftliches Miteinander fördern soll. Mit der geplanten Quartierentwicklung kann zudem die Nutzung des ehemaligen Industriestandortes mit dem durch eine Wohnbebauung geprägten Umfeld in Einklang gebracht werden.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ aus dem Jahr 1971 vor, der hier ein Industriegebiet ausweist. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heuchelheim hat daher in ihrer Sitzung am 07.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ – 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein Beitrag zur Stärkung des Ortskerns, zur Erhaltung von Ortsteilen mit historischer Bedeutung und zur Entwicklung und Sicherung der für das Gemeindeleben notwendigen Einrichtungen mit einem attraktiven und vielfältigen Nutzungsangebot, geleistet werden. Zur Ausweisung gelangt im Wesentlichen ein Urbanes Gebiet im Sinne § 6a BauNVO und die für die Erschließung erforderlichen Flächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Heuchelheim und umfasst in der Flur 21 die Flurstücke 145/4, 113/2, 83/4, 84/2, 128/1, 337/2, 7/2 und 113/3. Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung als Zigarrenfabrik stark baulich vorgeprägt und weist einen hohen Grad an Versiegelung sowie anderweitige Flächenbefestigungen (Schotter, etc.) auf. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Gebäudebestand, bestehend aus dem Gründungsbau, dem Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagerhallen, Garagen, Werkstätten sowie ergänzende Nebenanlagen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine geschotterte Stellplatzanlage. Lediglich im Süden befinden sich Wiesenflächen mit teilweise geschlossenen Gehölzstrukturen sowie einzelne Laub- und Nadelbäume.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: gemischte Bebauung

Osten: Wohnbebauung

Süden: Hausgärten und Wohnbebauung

Westen: Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes



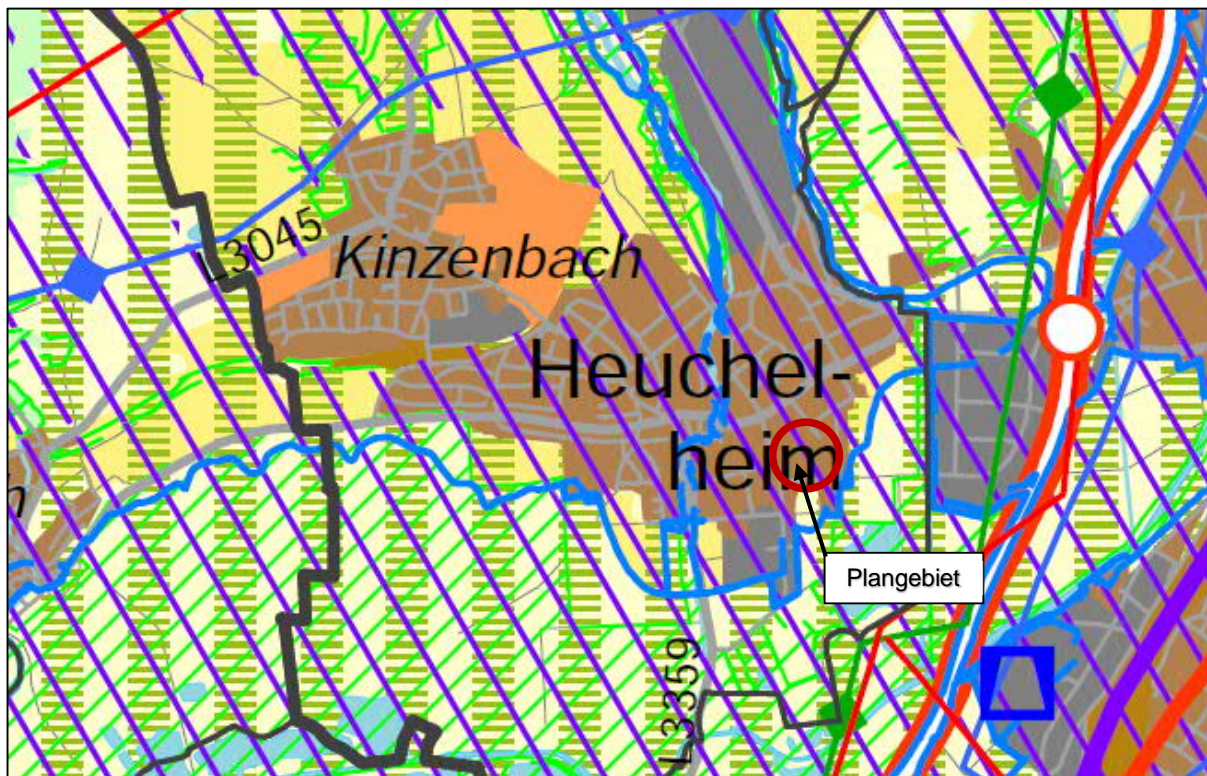
(Quelle: Eigene Aufnahmen 06/2024)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 3,28 ha, wovon auf das Urbane Gebiet rd. 2,62 ha, auf die Straßenverkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) rd. 0,55 ha und auf die Grünflächen rd. 0,01 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Siedlung (Bestand)* dar, welches von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) überlagert wird.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Flächendarstellung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

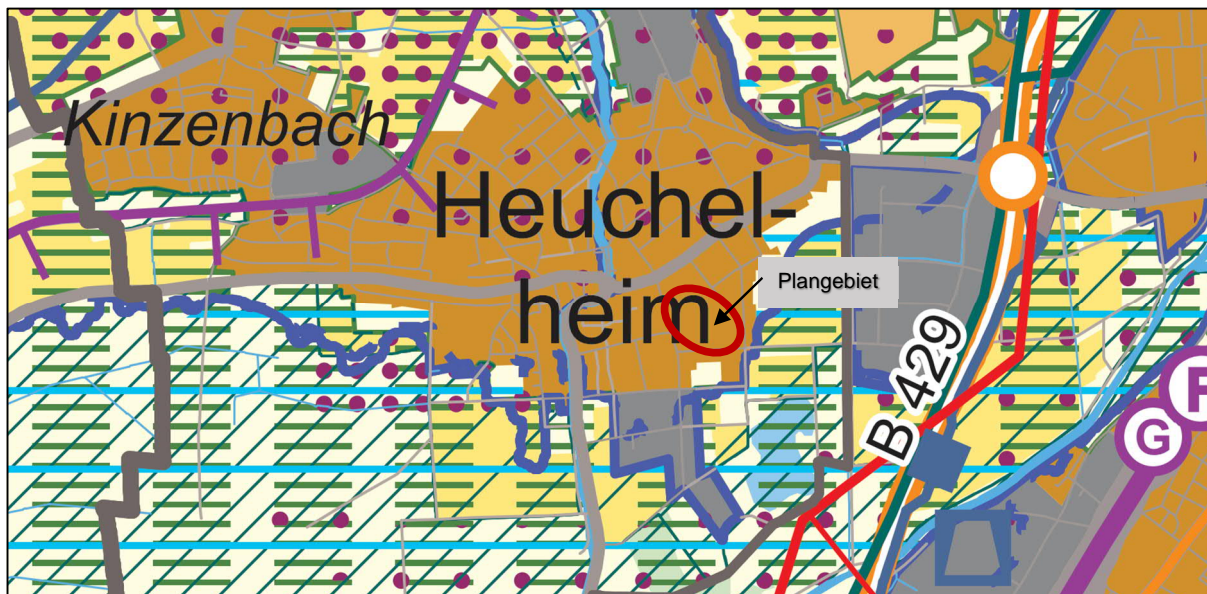
In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Zigarrenfabrik stark anthropogen vorbelastet und zu einem Großteil versiegelt. Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen die Neustrukturierung der Art der baulichen Nutzung im vorhandenen Gebäudebestand, der teilweise unter Denkmalschutz steht. Ferner erfolgt eine bauliche Nachverdichtung auf den Flächen, die bereits heute mit einer Flächenbefestigung einhergehen. Im Süden werden die bestehenden Hallengebäude abgerissen und die Bebauung neustrukturiert. Hierbei wird es gegenüber dem Bestand zu einer geringeren Flächenversiegelung kommen. Ferner tragen auch die im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden Festsetzungen (Dachbegrünung, Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung, etc.), dem Aspekt des *Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen* Rechnung. Negative Auswirkungen auf das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* sind daher im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind. Nachfolgend erfolgt daher eine Behandlung der Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

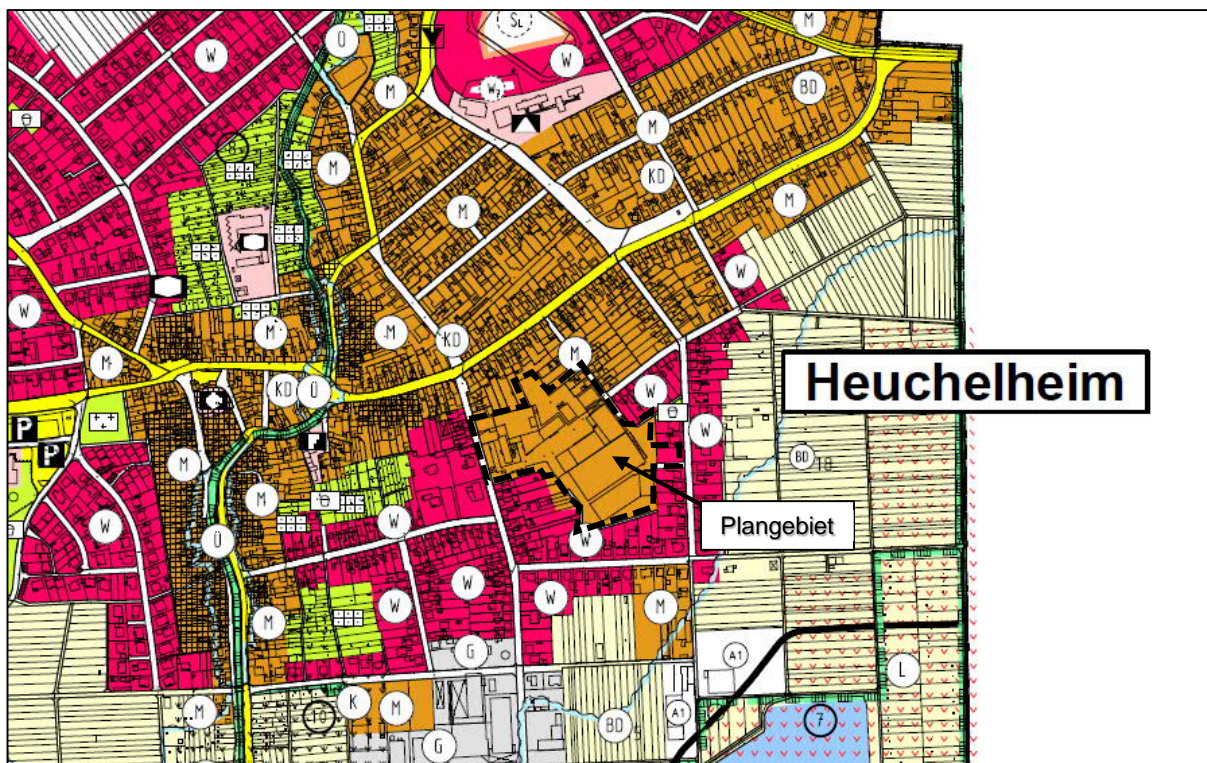
Der 2. Entwurf des Regionalplans Mittelhessen stellt das Plangebiet ebenfalls als Vorranggebiet Siedung (Bestand) dar.

Insgesamt festgehalten werden kann, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heuchelheim aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und untergeordnet als Wohnbaufläche dar. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, trotz geringfügiger Abweichung in der Flächendarstellung, gewahrt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim

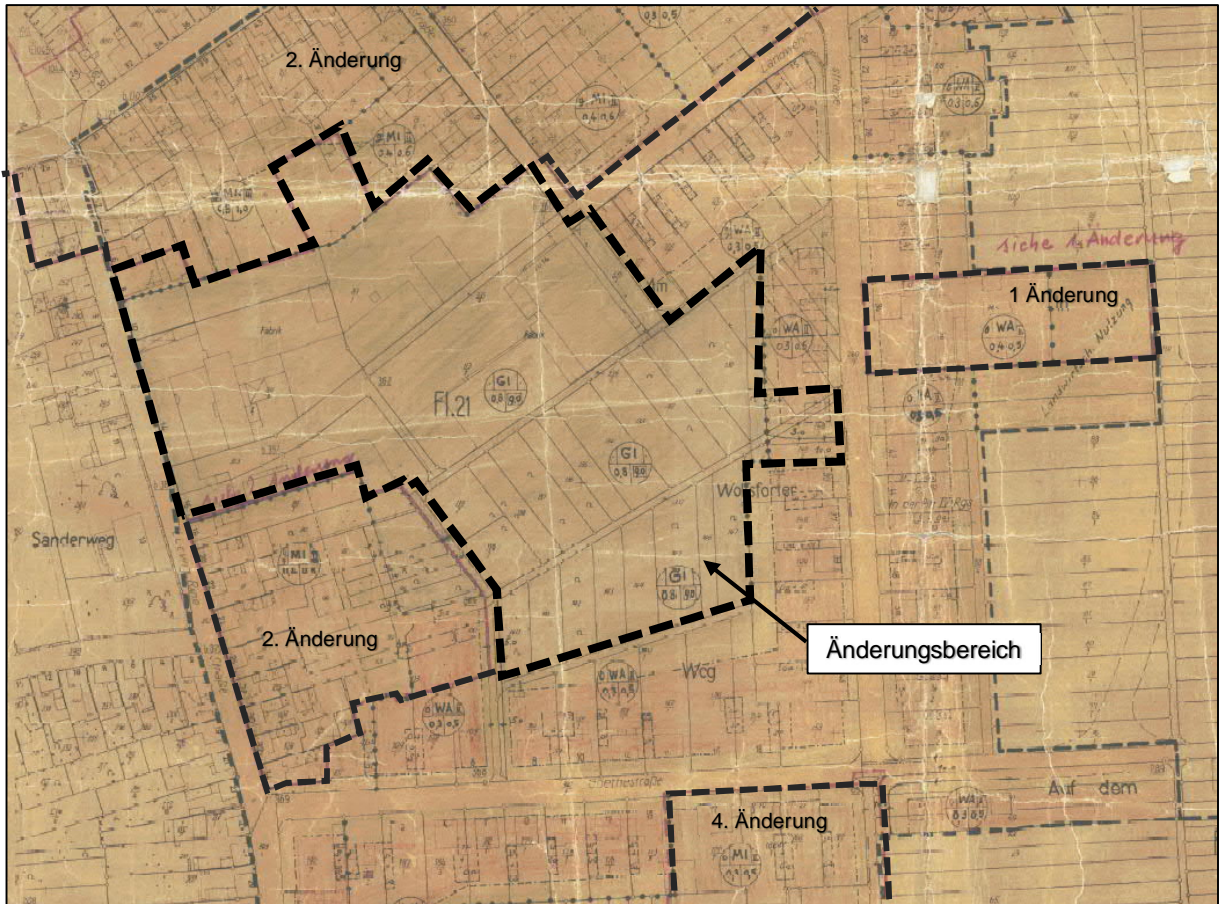


genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

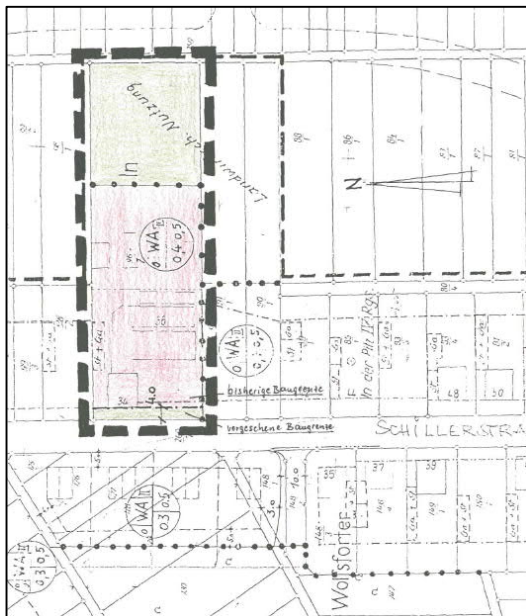
Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ aus dem Jahr 1971 vor, der hier ein Industriegebiet ausweist. Das Maß der baulichen Nutzung ist zweckentsprechend mit einer GRZ = 0,8 und einer BMZ = 9,0 festgelegt. Im Westen ist untergeordnet ein Allgemeines Wohngebiet und im Norden ein Mischgebiet von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Die zum Planareal angrenzenden Bereiche wurden teilweise als Mischgebiet und teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Zwischenzeit wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan mehrfach geändert, was allerdings nicht den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich betrifft.

Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ (Jahr 1971)



genodet, ohne Maßstab

1. Änderung (Jahr 1987)

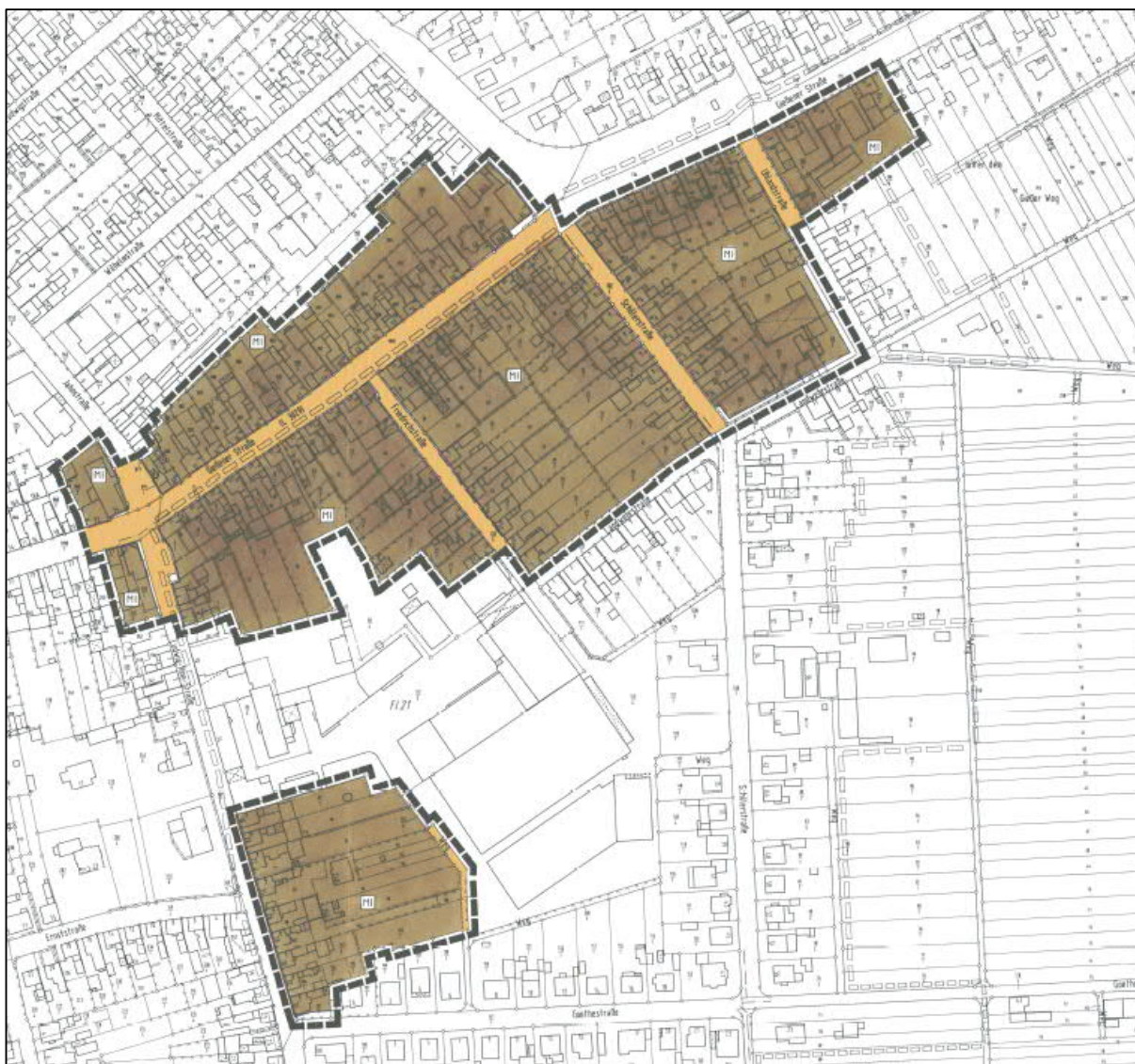


genodet, ohne Maßstab

4. Änderung (Jahr 2003)



Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ 2. Änderung und Erweiterung (Jahr 2001)



genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ – 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Planziel des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Gewerbeparks Rinn & Cloos, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Schaffung eines attraktiven Stadtraums mit hoher Qualität und Funktionalität zu leisten. Zur Ausweisung gelangt hierzu im Wesentlichen ein Urbanes Gebiet im Sinne § 6a BauNVO. Der Bebauungsplan entspricht insofern der Intention einer **Innenentwicklung**. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Unter Hinweis auf das mit der Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Ziel sind adäquate **Standortalternativen** zudem nicht gegeben.

Die Belange des (vorsorgenden) **Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Das Plangebiet unterliegt einer stark anthropogenen Vorprägung und weist nur noch untergeordnet natürliche Bodenprofile auf. Unter Hinweis auf die mit der Planung einhergehenden Umwidmung eines Industriegebietes in ein Urbanes Gebiet ist insgesamt mit geringeren Auswirkungen auf die Umweltbelange, einschließlich dem Schutzgut Boden zu rechnen. Ferner trägt das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel der Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit bestehender Baugrundstücke im Sinne einer Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich des Siedlungsgefüges dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2019 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.01.2025 – 21.02.2025 Bekanntmachung: 09.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__..____ – __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____
---	-------

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Gemeindenachrichten Heuchelheim/Kinzenbach.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Trotz einer Gebietsgröße von rd. 3,2 ha und Überplanung des Gewerbeareals der ehemaligen Zigarrenfabrik war nicht von einer solchen Komplexität der Planung und Umfang an Planunterlagen auszugehen, die eine Verlängerung der gesetzlichen Frist begründet hätte.

2. Städtebauliches Konzept

Wie vorangehend dargelegt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Gewerbeparks Rinn & Cloos erfolgen. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Stadtraums mit hoher Qualität und Funktionalität. Die historische Bedeutung des Areals soll hierbei fortgeführt und die Aspekte Wohnen und Arbeiten in Einklang gebracht werden. Für das etwa 3,2 ha große Gewerbeareal der ehemaligen Zigarrenfabrik besteht die städtebauliche Zielvorstellung ein belebtes autoarmes Quartier mit einer Vielfalt an Nutzungen, bestehend aus Gastronomie, Dienstleistungen, Versorgung, kulturellen und sozialen Einrichtungen (u.a. Kindertagesstätte) sowie Gewerbeeinheiten zu schaffen. Ferner soll eine hohe Wohnqualität für ein städtisches Leben geschaffen werden.

Im Zentrum steht ein öffentlicher Raum, der durch seine marktplatzähnliche Funktion als Aufenthaltsbereich und sozialer Treffpunkt für die Einwohner des Quartiers, aber auch für die Bevölkerung fungieren und die soziale Interaktion, Integration und ein gemeinschaftliches Miteinander fördern soll. Ferner bietet der „Marktplatz“ Raum für öffentliche Veranstaltungen (u.a. Weihnachtsmarkt, Weinfest). Im Vollzug des Bebauungsplanes sollen Naturelemente wie Grünräume, prägende Bäume sowie eine naturnahe Gestaltung die Freiräume miteinander verbinden und einen Beitrag zur Aufenthalts- und Wohnqualität leisten. Die vorhandene Bebauung mit unterschiedlichen Baustilen und somit der ursprüngliche Gebietscharakter soll erhalten bleiben und insbesondere im südlichen Bereich durch vielfältige Bebauungsformen und Raumbeziehungen ergänzt werden.

Auf Basis der dargelegten Leitidee wurde im Jahr 2022 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und die eingereichten Entwürfe anhand von Kriterien wie z.B. die städtebauliche Qualität, das Verkehrs- und Mobilitätskonzept, die Erfüllung der funktionalen Anforderungen und die Umsetzbarkeit bewertet. Im Ergebnis des Preisgerichts wurden die Entwürfe des Büros Schaller Architekten, Stuttgart und des Büros artec architekten, Marburg zum Sieger erklärt. Die Entwürfe überzeugten durch ein klares Konzept mit Marktplatz, „grünen“ Freiflächen und der damit verbunden hohen Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen sowie Würdigung und Fortentwicklung der Identität des Ortes. Ferner wurde eine vielfältige Nutzungsmischung berücksichtigt, die zur Entstehung eines belebten Stadtquartiers beiträgt. In Bezug auf das Verkehrs- und Mobilitätskonzept wurde im Entwurf des Büros Schaller die Vorsehung einer Tiefgarage für den südlichen Teil des Plangebietes sowie eines Parkhauses im Norden vorgeschlagen und nur wenige ebenerdige Stellplätze eingeplant. Ergänzend sind Fahrradabstellanlagen sowie E-Ladesäulen Bestandteil der Konzeptidee. Auch der Entwurf des Büros artec architekten setzt auf die Errichtung einer Tiefgarage.

Die jeweiligen Freiflächenpläne der Preissieger sind nachfolgend zur Übersicht dargestellt.

Städtebaulicher Entwurf Rinn & Cloos-Gelände



(Quelle: Städtebaulicher Ideenwettbewerb – 1. Preis: Büro Schaller, Stuttgart)

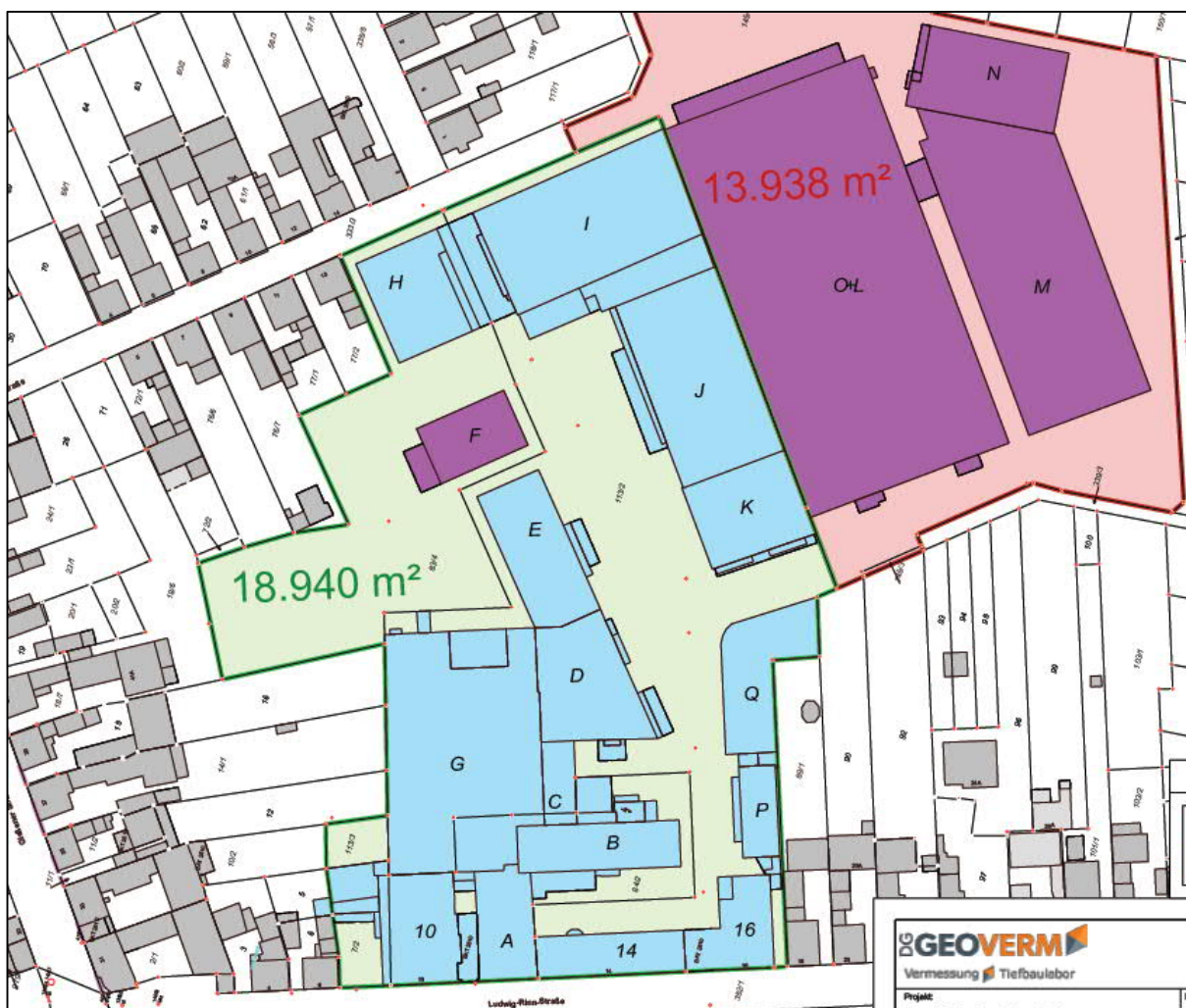
Städtebaulicher Entwurf Rinn & Cloos-Gelände



(Quelle: Städtebaulicher Ideenwettbewerb – 1. Preis: Büro artec architekten, Marburg)

Ein wichtiger Baustein für die Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist das Verkehrskonzept. Geplant ist ein autoarmes Quartier zur Vermeidung von Verkehrslärm sowie einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität der Freiräume des Quartiers. Eine visuelle Dominanz ebenerdig geparkter Kraftfahrzeuge gilt es zu verhindern. Die in den städtebaulichen Entwürfen zu Grunde liegende Idee einer Tiefgarage wird aufgegriffen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs besteht die planerische Absicht eine Quartiersgarage in Verbindung mit einer Tiefgarage zu errichten. Hierzu sollen die Gebäude J+K umfunktioniert werden und künftig als Parkhaus/ Quartiersgarage fungieren. Die bisher im Innenhof des Gewerbeparks etwa 150 Stellplatzmöglichkeiten werden in das Parkhaus verlagert. Nach derzeitigem Planstand sollen rd. 400 Stellplatzmöglichkeiten im Parkhaus/Quartiersgarage entstehen.

Übersichtsplan der Gebäudebezeichnungen



(Quelle: Geoverm, nicht genordet)

Die Zufahrt zum Parkhaus soll unterirdisch über eine Tiefgarage erfolgen, die unterhalb der geplanten Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes angeordnet wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über Verlängerung der Friedrichstraße (Planstraße A), die künftig einen verkehrlichen Anschluss an die Schillerstraße darstellen wird. Eine Anbindung an die Goethestraße kann zudem für die Abwicklung herangezogen werden. Die Befahrbarkeit des Quartiersplatzes soll eingeschränkt werden und lediglich in den Randbereichen bspw. durch den Andienverkehr der ansässigen Gewerbetreibenden erfolgen. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsdienste und Feuerwehr sind jedoch sicherzustellen.

Neben dem motorisierten Individualverkehr soll auch die Radwegeinfrastruktur berücksichtigt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand bildet der Gewerbepark Rinn & Cloos den Start-/Zielpunkt für die geplante Radwegeschnellverbindung zwischen der Gemeinde Heuchelheim und der Stadt Gießen. Grundsätzlich sind Stellplätze für Mobilitäts-Sharing und Abstellanlagen für Fahrräder sowie Ladestationen für Pkws und Fahrräder geplant.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks Rinn & Cloos erfolgt gegenwärtig über die Ludwig-Rinn-Straße, die Friedrichstraße und die Landwehrstraße sowie der vorhandenen Durchfahrten zum Innenhof des Areals und den hier vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich verändern. Damit sich das planinduzierte Verkehrsaufkommen über das vorhandene Straßennetz verteilt und sich die damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub) nicht punktuell konzentrieren, sind neben den bestehenden Zufahrten weitere Anschlüsse an die Gemeindestraßen vorgesehen. Die vorhandenen Zufahrten bleiben hierbei jedoch bestehen und dienen insbesondere der Erschließung des historisch gewachsenen Bereichs im nördlichen Teil.

Die Friedrichstraße ist als Einbahnstraße deklariert, sodass der Quellverkehr bisher anteilig über die Landwehrstraße abgeleitet wurde. Im Zuge der Neuplanung ist nun die Verlängerung der Friedrichstraße vorgesehen, sodass ein Anschluss an die Schillerstraße hergestellt wird. Die Planstraße A wird im Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** ausgewiesen und fungiert ferner zur Erschließung des südlichen Teilbereichs des Rinn & Cloos Geländes. Ausgehend von der Planstraße A erfolgt die Vorsehung eines Erschließungsweges, insbesondere für die geplante Reihen- und Doppelhausbebauung, die einen baulichen Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau und der bestehenden Umgebungsbebauung bildet. Zur Ausweisung gelangt hier eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“**. Alle Verkehrsteilnehmer sind auf dieser Fläche gleichberechtigt, was die Aufenthaltsfunktion und das Ziel, insgesamt ein autoarmes Quartier zu entwickeln, dokumentieren soll. Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sowie für Rettungsdienste und Feuerwehr ist keine flächenintensive Wendeanlage vorgesehen, sondern es soll eine Anbindung Richtung Goethestraße hergestellt werden. Aufgrund der begrenzten Ausbaubreite ist diese lediglich als Einbahnstraße im Vollzug des Bebauungsplanes zu deklarieren und übernimmt lediglich untergeordnete Funktion in der Verkehrsabwicklung. Das außerhalb des Plangebiets gelegene Flurstück 339/3 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ – 2. Änderung und Erweiterung bereits als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, sodass es keiner Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich bedarf.

Des Weiteren soll es eine zentrale Zufahrt für die geplante Tiefgarage/ Parkhaus geben. Hierzu wird im Bebauungsplan ein **Ein- und Ausfahrtsbereich** festgesetzt. Ergänzend wird ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgelegt, was sich anhand des geplanten Verkehrskonzepts begründet.

Für den zentralen Innenhof gelangt eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“** zur Ausweisung. Hier stehen ebenfalls die Aufenthaltsqualität und Funktion als Treffpunkt und öffentlicher Raum zum Verweilen im Fokus. Dennoch ist eine Befahrung durch den nutzungsbezogenen motorisierten Verkehr (u.a. auch Andienung) nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan definiert hier lediglich den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung eines Quartiersplatzes. Die Details obliegen dem Vollzug und der konkreten Freiflächen- und Anlagenplanung.

Für den ruhenden Verkehr, insbesondere des Geschosswohnungsbaus, sowie des nördlichen Bereichs, ist die Vorsehung einer Tiefgarage geplant. Zudem soll das Gebäude J+K in ein Parkhaus mit vier bzw.

fünf Ebenen umgebaut werden, wobei die Zufahrt über die unterirdische Tiefgarage erfolgt. Das vorhandene, teilweise denkmalgeschützte Gebäude in seiner äußeren Gestalt soll nach derzeitigem Planstand erhalten bleiben, sofern es aufgrund des baulichen Zustandes nicht abgerissen werden muss. Für diesen Fall besteht dennoch die Absicht das Gebäude auf denselben Grundrisskonturen wieder aufzubauen. Durch das neue Parkkonzept kann der derzeit im Innenhof des Ensembles vorhandene ruhende Verkehr anderweitig verortet und damit der Bereich einer qualitativen Aufwertung und Entwicklung eines „Marktplatzes“ zugeführt werden. Dies gilt analog für die im nördlichen Bereich vorhandene oberirdische Stellplatzanlage.

Um eine Vernetzung des historischen Bereichs und des geplanten Quartiers im Süden mit dem Fokus auf Wohnen zu erzielen, sind zwei Verbindungen vorgesehen, die allerdings ausschließlich dem Radverkehr und Fußgängern vorbehalten sind. Zur Umsetzung gelangt im Bebauungsplan eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**. Das Thema der Vernetzung spielt auch in Bezug auf die überregionale Radwegführung eine wichtige Rolle. Es ist eine Radschnellverbindung zwischen Gießen und Wetzlar geplant. In diesem Zuge soll auch die Gemeinde Heuchelheim mit der Stadt Gießen für den Rad- und Fußgängerverkehr komfortabel verbunden werden, wobei nach derzeitigem Planstand das Rinn & Cloos Gelände als Start-/ Zielpunkt fungieren wird.

Wie vorangehend dargelegt, wird sich das Verkehrsaufkommen im Zuge der Neuordnung verändern. Durch das geplante Parkraumkonzept mit zentralem Parkhaus/ Quartiersgarage wird sich die Verkehrsverteilung ändern. Zur Beurteilung der künftigen Verkehrssituation wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Die Untersuchung umfasst eine strukturierte Datenerhebung an 6 maßgebenden Knotenpunkten, die Abschätzung zusätzlicher Verkehrsmengen, die Prognose künftiger Verkehrsbelastungen auf benachbarte Knotenpunkte sowie Leistungsfähigkeitsanalysen gemäß HBS 2015. Ergänzend werden relevante Kennwerte für eine schalltechnische Bewertung nach RLS-19 ermittelt. Hierbei wurden zwei Planszenarien geprüft:

Planfall 1: Erschließung des Quartiers mit Ein- und Ausfahrt über die Ostseite.

Planfall 2: Erschließung mit zusätzlicher südlicher Ausfahrt zur Goethestraße

Beide Szenarien basieren auf den geplanten Nutzungen des Areals und berücksichtigen jeweils das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen in Kombination mit dem bestehenden Verkehrsnetz.

Das Fazit der verkehrstechnischen Untersuchung ist nachfolgend angeführt:

Im Planfall 1 ist zwar eine leichte Entlastung der Ludwig-Rinn-Straße zu verzeichnen, jedoch erfolgt eine Verlagerung der Verkehre in den östlichen Bereich sowie in die angrenzenden Straßen (u. a. Landwehrstraße und Schillerstraße). Durch den Neubau entstehen zusätzliche Verkehrsströme, die den östlichen Teil des Quartiers tangieren. Insgesamt bewegen sich die Verkehrsbelastungen jedoch in einem für ein Nebennetz üblichen Rahmen, sodass aus verkehrstechnischer Sicht keine Überlastungen zu erwarten sind. Die Knotenpunkte bleiben – wie in den Berechnungen erkennbar – leistungsfähig.

Im Planfall 2 verteilt sich ein kleiner Teil der Verkehre zusätzlich über die Ludwig-Rinn-Straße. Dabei handelt es sich um deutlich unter 100 Fahrten pro Tag, da die Ausfahrt über den östlichen Bereich in der Regel schneller bzw. je nach Fahrtrichtung gleich schnell erreichbar ist und ebenfalls leistungsfähig bleibt. Ein nennenswerter verkehrlicher Vorteil ergibt sich durch die zusätzliche Ausfahrt daher nicht.

Abschließend ist aus verkehrstechnischer Sicht von einer sehr guten Verträglichkeit des geplanten Quartiers auszugehen. Selbst bei den in diesem Gutachten konservativ angesetzten Planungswerten bleiben Belastungen und Leistungsfähigkeit klar erhalten. Überlastungen oder überdurchschnittliche Rückstauungen treten nicht auf und überschreiten nicht das übliche Maß in Wohnquartieren. Durch die geplante Mischnutzung von Wohnen und Dienstleistungen verteilt sich das Verkehrsaufkommen optimal, sodass eine gleichmäßige und verträgliche Auslastung des bestehenden Straßennetzes gewährleistet ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist und der planinduzierte Verkehr verkehrsgerecht über das bestehende Straßennetz und die maßgebend betroffenen Knotenpunkte abgewickelt werden kann.

Für weitergehende Informationen wird auf die der Begründung als Anlage beigefügte verkehrstechnische Untersuchung verwiesen.

Zwei Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von rd. 150 m bzw. rd. 200 m in der Gießener Straße. Die Haltestellen sind fußläufig über das vorhandene Gehwegenetz zu erreichen, sodass das Gebiet auch über einen Anschluss an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz verfügt.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie eingangs dargelegt, gelangt zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung ein Urbanes Gebiet im Sinne § 6a BauNVO zur Ausweisung. **Urbane Gebiete** dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO **Gebäude und Räume für freie Berufe**, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem Ziel,

innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, vielfach als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, also durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen daher bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Hieraus folgend werden darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen in dem zur Ausweisung als Urbanes Gebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störungsgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan differenziert für den nördlichen und südlichen Bereich festgesetzt. Das Teilbaugebiet Nr. 4 umfasst das Kernstück der ehemaligen Zigarrenfabrik. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf ein Maß von **GRZ = 1,0** festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden hierbei überschritten. Unter Berücksichtigung der historischen Nutzung des Areals als ehemaliger Industriestandort und der vorhandenen denkmalgeschützte Bebauung, die tlw. aus den Verwaltungsgebäuden, Werkstätten und großen Produktions- und Lagerhallen bestehen und den versiegelten Hofflächen und Stellplatzanlagen ist die Überschreitung der Orientierungswerte begründet und spiegelt hier die örtlichen Gegebenheiten wider.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes mit seiner historischen Bedeutung für die Gemeinde Heuchelheim das Ziel einer Revitalisierung durch ein vielfältiges

Nutzungsangebot angestrebt, welches unter Erhaltung des Gebäudebestandes und des Gebietscharakters erfolgen soll. Die Würdigung der Belange des Denkmalschutzes spielen hierbei eine wichtige Rolle. Dennoch bedarf es für unterschiedliche Nutzungsansprüche auch der Vorsehung von Umbau- und Nachverdichtungsmaßnahmen auf dem Gelände unter Ausnutzung der bereits versiegelten und anderweitig befestigten Flächen, was die Anhebung der GRZ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan (GRZ 0,8) begründet. Hierbei gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass für den Ursprungsbebauungsplan die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt, wobei Nebenanlagen, Terrassen oder bauliche Anlagen, die innerhalb von Abstandsflächen errichtet werden dürfen, auf die zulässige Grundflächenzahl nicht anzurechnen sind. Insofern ist auch nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine höhere Versiegelung im Gebiet als die festgesetzten 80 % zulässig.

Der Luftaustausch ist dennoch im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen sowie der als „Quartiersplatz“ ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weiterhin uneingeschränkt möglich, sodass auch eine ausreichende Belüftung grundsätzlich gegeben ist. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind zudem nicht zu erwarten, als dass die mit einer GRZ = 1,0 festgesetzten Grundflächenzahl in einem anthropogen überformten Bereich erfolgt, in dem die Bodenfunktion ohnehin eingeschränkt ist. Ein zusätzlicher Eingriff in den Boden- und Naturhaushalt wird unter Berücksichtigung des bestehenden Versiegelungsgrads nicht generiert. Insofern ist die Überschreitung der Orientierungswerte städtebaulich begründet.

Für die Urbanen Gebiete Nr. 1 und 3 erfolgt eine in Bezug auf die jeweiligen Nutzungsansprüche abgestufte Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt der Fokus auf der Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes in Form von Geschosswohnungsbau, aber auch die Vorsehung einer Reihen- und Doppelhausbebauung bzw. klassischen Ein-/Zweifamilienhäuser als baulicher Übergang zur Nachbarbebauung. Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsansprüchen erfolgt für das Urbane Gebiet Nr. 2 und 3 die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl mit einem Maß von **GRZ = 0,6**. Für das Urbane Gebiet Nr. 1 beträgt die zulässige **GRZ = 0,4**.

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Konzeption ist unterhalb des Urbanen Gebietes Nr. 3 eine Quartiersgarage geplant. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind auf die GRZ anzurechnen, die bis zu 50 %; höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden darf. Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs der Quartiersgarage wird ergänzend festgesetzt, dass hier die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen und unterirdische Technikräume, bis zu einer GRZ=1,0 überschritten werden darf. Vor dem Hintergrund der derzeit bestehende Vollversiegelung in diesem Bereich, der eingriffsminimierenden Festsetzung (herzustellende Erdauflage von mind. 0,3 m auf den Flächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbauten Teile von Tiefgaragen) und dem städtebaulichen Ziel oberirdische Stellplatzanlagen zu Gunsten von Freiflächen und der Aufenthaltsqualität zu vermeiden, wird die festgesetzte Überschreitung für die benannten Anlagen als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert im Bebauungsplan festgesetzt. Für das Urbane Gebiet Nr. 4 ist die Anzahl als Höchstmaß, zwingend oder als Mindest- und Höchstmaß bestimmt und per Einschrieb in die Planzeichnung festgelegt. Entlang der Ludwig-Rinn-Straße wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen bestandsorientiert, allerdings zwingend, mit **Z = III, Z = IV und Z = VI** festgesetzt. Die Festlegung erfolgt vor dem Hintergrund, die bestehende prägende Straßenansicht des Gebäudekomplexes und seine Höhenentwicklung mit zwei in der Geschossigkeit randlich dominierenden Gebäudeteilen und dem etwas niedrigeren Zwischenbau mit Durchfahrt in den Innenhof planerisch zu sichern. Auch entlang der Friedrichstraße wird die vorhandene Höhenentwicklung aufgegriffen und die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = I bzw. Z = II** als Höchstmaß bestimmt. Zur Umsetzung der Konzeptidee besteht im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (Gebäude „I“) die Absicht der vertikalen Aufstockung, daher wird hier die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** (Bestand Z = I) festgelegt. Eine solche vertikale Aufstockung ist auch in den Bereichen Gebäude „J“ (geplante Quartiersgarage) und „D“ angedacht. Daher erfolgt hier die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß mit **Z = III**, um Raum für künftige Entwicklungen in den historisch gewachsenen Bereichen zu bieten. Auf die Notwendigkeit der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden bei Ausschöpfung des städtebaulich definierten Rahmens wird hingewiesen. Für die weiteren Bestandsgebäude wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert festgelegt. Für die geplante Nachverdichtung im nördlichen Bereich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = III** bestimmt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes und die Urbanen Gebiete 1 bis 3 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und dem Baukonzept entsprechend der Nutzungsansprüchen gestaffelt festgelegt. Für das Urbane Gebiet Nr. 3 beträgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse **Z = III**. Um einen baulichen Übergang zur Bestandsbebauung zu gewährleisten, wird in den randlichen Bereichen (Urbane Gebiete Nr. 1 und 2) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = II** bestimmt.

Die städtebauliche Zielvorstellung sieht ein autoarmes Quartier vor. Die Dominanz von parkenden Autos in Form von größeren oberirdischen Stellplatzanlagen soll vermieden werden. Wie vorangehend dargelegt, besteht die planerische Absicht, in den Gebäuden „J“ und „K“ eine Quartiersgarage/Parkhaus zu errichten. Ergänzend ist eine Tiefgarage vorgesehen. Zur Vermeidung von tiefen Bodeneingriffen soll die Tiefgarage teilweise über die Geländeoberfläche herausragen, was zudem Vorteile in der Belüftung und Belichtung bietet. Daher wird bestimmt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass Garagengeschosse nicht als solche gelten, wenn diese neben den Stellplatzflächen auch bspw. Abstell- und Lagerräume beinhalten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird lediglich für das Urbane Gebiet Nr. 1 festgelegt, in dem ein baulicher Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung planungsrechtlich vorbereitet wird. Um eine mit dem Umfeld verträgliche Bebauung sicherzustellen, wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 14 m nicht überschreiten dürfen. Ergänzend sind hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Urbanen

Gebiete Nr. 2 bis 4 ergibt sich die Bauweise aus den überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung.

Für das Urbane Gebiet Nr. 2 wird zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und der angrenzenden Lage zur bestehenden Wohnbebauung die Zulässigkeit der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgelegt. Hier und in Teilen des Urbanen Gebietes Nr. 1 wird in Bezug auf die Umgebungsbebauung ergänzend die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken bestimmt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung vorzunehmen und gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

Im Bebauungsplan werden sowohl **Baugrenzen** als auch **Baulinien** zur Definition der Baukörperanordnung innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Innerhalb des Urbanen Gebietes Nr. 4 gelangen zur Wahrung der Straßenflucht entlang der Ludwig-Rinn-Straße Baulinien zur Ausweisung. Im Übrigen werden durch die Festsetzungen der Baulinien die bestehenden Gebäudekonturen der denkmalschutzrechtlichen Gebäude städtebaulich bestimmt. Ferner kann hierdurch der Gebietscharakter des ehemaligen Industriegeländes mit einem zentralen Innenhof gesichert werden, der durch die bestehenden Gebäudekanten gebildet wird.

Ist eine Baulinie bestimmt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Durch die Festsetzung einer Baulinie erfolgt die Bildung einer klaren Raumkante entlang der genannten Erschließungsstraßen sowie des Innenhofs. Um den teilweise im Bestand vorhandenen Treppenaufgängen, Überdachungen, Rampen, etc. Rechnung zu tragen und für die Umsetzung der städtebaulichen Idee, gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird festgesetzt, dass für das Urbane Gebiet Nr. 4 eine Überschreitung der mit „A“ bezeichneten Baulinien durch Terrassen, Überdachungen, Freitreppen, Aufgänge und Rampen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des 1. Vollgeschosses zulässig ist. Durch die ergänzend in der Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Baugrenzen ist Art und Umfang der Überschreitung eindeutig bestimmt.

Wie vorangehend dargelegt, ist entlang der Ludwig-Rinn-Straße weitestgehend eine Baulinie festgesetzt. Hier befindet sich allerdings auch die bestehende Torzufahrt in den Gewerbepark. Hierausfolgend wird auf Ebene des Erdgeschosses eine Baugrenze festgesetzt. Die Baulinie gilt für die sich hieran anschließenden Geschosse. Dieser Aspekt ist in der Nebenzeichnung Nr. 1 im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Des Weiteren ist im Bereich der Gebäude E+D eine Baulinie festgesetzt. Hier ist nach derzeitigem Planstand und entsprechend der städtebaulichen Konzeptideen eine Aufstockung vorgesehen. Zur Wahrung einer hinreichenden Gestaltungsfreiheit soll für das zusätzliche Geschoss auch die Möglichkeit eines Zurückspringens bzw. die Ausbildung eines Staffelgeschosses gewährleistet werden, was z.B. die Ausbildung einer Dachterrasse zulässt. Hierausfolgend wird über die Nebenzeichnung Nr. 2 bestimmt, dass ab dem 2. OG (entspricht dem dritten Vollgeschoss) eine Baugrenze gilt. Durch diese Festsetzungssystematik bleibt der ehemalige Hofcharakter gewahrt. Gleichzeitig werden städtebauliche Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität in Bezug auf die Gliederung von Baukörpern und die Nutzungsvielfalt eröffnet. Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind somit nicht zu erwarten. Ferner obliegen die Details der baulichen Ausgestaltung einer Abstimmung und Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, sodass die dargelegte Option eines Staffelgeschosses städtebaulich vertretbar ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im weiteren Grundstücksbereich erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht wird.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild und basierend auf dem städtebaulichen Konzept in Verbindung mit der Zielvorstellung der Entwicklung eines autoarmen Quartiers wird ferner bestimmt, dass Tiefgaragen sowie oberirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit dem Nutzungszweck „Tiefgarage“ ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Zufahrten von Tiefgaragen und oberirdischen Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der mit dem Nutzungszweck „Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage und des stark anthropogen vorbelastete Planareals gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der planerischen Zurückhaltung und zur Schaffung einer hohen Flexibilität in der Anlagenplanung der Freiräume und des Quartiersplatz wird jedoch auf umfangreiche Festlegungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern verzichtet. Dies obliegt der Freiflächengestaltung im Vollzug des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird lediglich entlang der neu herzustellenden Verbindungsstraße (Planstraße A) die Festlegung zur Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen getroffen, wodurch ein anteiliger Beitrag zum Kleinklima (Verschattung, Verdunstung, Reduzierung der Aufheizung) geleistet werden kann. Gleichzeitig dient die geplante Baumreihe der Verbesserung des Straßenbildes. Demnach gilt, dass je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser gemäß Artenliste zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten parallel zu den Verkehrsflächen ist zulässig. Die in der Festsetzung enthaltene Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Darüber hinaus ist ebenfalls aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese spielt vor allem vor dem Hintergrund des im Bestand hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Aufheizung und Wärmebelastung eine wichtige Rolle. Demnach gilt für das Urbane Gebiet Nr. 1 bis 3, dass Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaaumischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Zudem sind auf jeweils 35 % der realisierten begrünten Dachflächen unbepflanzte Kies- oder Sandflächen mit einzelnen Totholz-Elementen als Lebensraumstrukturen für geschützte Insektenarten einzustreuen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind zudem überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Dies umfasst auch die Verbesserung der

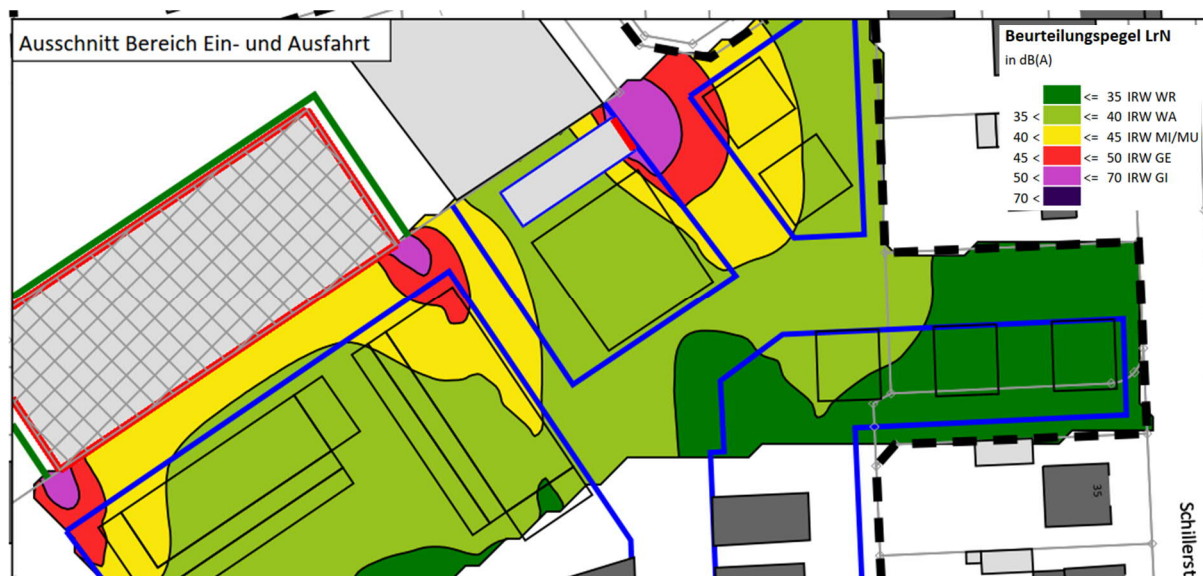
Habitatstrukturen für die festgestellte blauflügelige Ödlandschrecke im Plangebiet. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein anteiliger Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Dies ist vorliegend insofern wichtig, da die Entwässerung des Plangebietes im Mischkanal erfolgt und aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse eine Versickerung in Verbindung mit anstehendem Grundwasser nicht zielführend ist. Durch die Begrünung der Dächer kann gegenüber dem Bestand eine Reduzierung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit erzielt und zur Entlastung der Abwasseranlagen beigetragen werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung einer Quartiersgarage unterhalb der geplanten Bauung im ausgewiesenen Urbanen Gebiet Nr. 3 vor. Diesbezüglich wird eingriffsminimierende festgesetzt, dass nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile von Tiefgaragen mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind. Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer funktionsfähigen Begrünung, der Wahrung der städtebaulichen Freiraumqualität sowie der Vermeidung faktischer Vollversiegelung bei unterirdischer Bebauung. Gleichzeitig führt die Anforderung einer Erdauflage von 0,3m nicht zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung, aufgrund konstruktiv deutlich höherer Aufwendungen.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in der geplanten Quartiersgarage/Parkhaus mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt können im Umfeld erhebliche Geräuscheinwirkungen entstehen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft, mit welchen Geräuscheinwirkungen auf die angrenzende Bebauung zu rechnen ist und diesbezüglich ein Schallschutzkonzept entwickelt. Um die Nutzung des Parkhauses nicht aufgrund von schalltechnischen Gründen einzuschränken, wird zunächst die gutachterliche Empfehlung der Fixierung des Zufahrtsbereichs im Bebauungsplan aufgegriffen. Ergänzend wird in den Bereichen, in dem es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebietes im Nachtzeitraum kommt, weitergehende Festsetzungen zu nicht offenbaren Fenstern im Bereich von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 festgesetzt.

Anlagenlärm durch Parkierungsverkehr (Beurteilungspegel)



(Quelle: Abbildung 17 der schalltechnische Untersuchung Konzept dB Plus, Stand: 03/2026)

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden Konfliktbereiche werden in der Planzeichnung mittels Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. In Ergänzung wird textlich festgesetzt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der plangrafisch festgesetzten Fläche „L“, auf der ein Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Ein-Raum-Wohnungen, Pflegeeinrichtungen, Beherbergungsbetrieben und Boardinghäusern nicht zulässig sind.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen. Neben der abschirmenden Wirkung von Baustrukturen können bei dem Nachweis auch weitere bauliche Maßnahmen wie hinterlüftete Glasfassaden, Prallscheiben, belüftete Kastenfenster, verglaste Laubengänge, Festverglasungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass vor öffnbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Gewerbelärms auf den nach der geltenden Fassung der TA Lärm für urbane Gebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in der Nacht erreicht wird.

Hinweis: Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Für weitergehende Informationen wird auf die der Begründung als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung sowie auf die Ausführungen in Kapitel 12 „Immissionsschutz“ verwiesen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften beschränken sich ausschließlich auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes und die Urbanen Gebiete Nr. 1 bis 3. Für das Urbane Gebiet Nr. 4 wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und der Tatsache, dass es im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude bei baulichen Änderungen der Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörden und Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, verzichtet. Insofern obliegt es dem Vollzug des Bebauungsplanes im Zuge von Baumaßnahmen die Details (Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Farb- und Materialgestaltung, etc.) mit den Behörden abzustimmen.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur Dachgestaltung, die in Abhängigkeit des Baukonzeptes differenziert für den Geschosswohnungsbau und den Bereichen mit Doppel- und Reihenhausbau bzw. der Ein-/ Zweifamilienhausbebauung festgesetzt werden.

Für das Urbane Gebiet Nr. 1 und 2 wird zur Schaffung eines baulichen Übergangs zur Umgebungsbebauung festgelegt, dass Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30°- 45° zulässig sind. Dachindeckung sind in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Für Garagen,

überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Für das Urbane Gebiet Nr. 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von $\leq 10^\circ$. Für überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch eine nicht verträgliche Farbgestaltung wird festgelegt, dass als vollflächige Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an die entsprechenden RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind.

Werbeanlagen

Die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan erfolgte vor dem Hintergrund, dass sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung negativ auf die geplante Quartiersentwicklung auswirken können. Zur Vermeidung negativer Effekte wird festgesetzt:

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen mit ihrer Oberkante die zulässige Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Akustische Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.
- Licht darf nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.
- Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m²) darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.
- Werbepylone und Fahnenmasten sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Durchgängigkeit von Kleinlebewesen einzuhalten.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch die Anordnung von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältern können sich nachteilig auf das Straßenbild auswirken. Daher sind diese gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Neben der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird aus gestalterischen Aspekten festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft natürlich zu begrünen. Des Weiteren sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum je 25 m² Grundstücksfreifläche oder 1 Strauch je 5 m² Grundstücksfreifläche.

6. Abweichung von der Stellplatzsatzung

Für das Urbane Gebiet wird eine von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn abweichende Stellplatzregelung festgesetzt. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 52 Abs. 2 HBO sowie § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB. Aufgrund des bestehenden, funktionsgemischten Gebäudebestands mit rund 15.000 m² Bruttogeschossfläche und der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen ist eine pauschale Anwendung der allgemeinen Stellplatzsatzung nicht sachgerecht.

Es handelt sich überwiegend um Bestandsgebäude, die funktional bereits etabliert sind. Die vorhandenen Gewerbe- und Logistikbetriebe weisen einen im Verhältnis zur Fläche geringen Personalbedarf auf. Für Büro- und Dienstleistungsbereiche innerhalb eines Urbanen Gebietes und aufgrund der zentralen Lage ist zudem von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen (Homeoffice-Anteile, ÖPNV-Nutzung, Nahmobilität). Eine starre Anwendung der Stellplatzsatzung stellt sich daher nicht als zielführend dar, sodass abweichende Stellplatzschlüsse für das Urbane Gebiet festgelegt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Konzept die Unterbringung von rd. 400 Stellplätzen in der Quartiersgarage und dem Parkhaus vorgesehen.

In Bezug auf die **Wohnnutzung** wird nach derzeit geltender Stellplatzsatzung folgenden Nachweise gefordert:

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen:	2 Stpl. je Wohnung
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen:	2 Stpl. je Wohnung
Wohngebäude mit Einzelzimmerappartements oder Kleinwohnungen für je 1 Person:	1 Stpl. je Wohnung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, die geplante Entwicklung des Gebietes, einschließlich der angestrebten Nutzungsvielfalt sowie der guten Anbindung an den ÖPNV wird es als zulässig erachtet, die Thematik „Wohnen“ in eine Kategorie zusammenzufassen und innerhalb von Wohngebäuden je Wohneinheit einen Stellplatz zu fordern.

Die Betrachtung der Bedarfe für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume und die gewerbliche Nutzung stellt sich komplexer dar, da die Nutzungsmischung und die jeweiligen Anteile über die Zeit Schwankungen unterliegen werden.

Für **Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume** wird in der derzeit geltenden Fassung der Stellplatzsatzung ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche gefordert. Bei Räumen mit erheblichen Besucherverkehr sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen.

Der ruhende Verkehr wird künftig in einer zentralen Anlage untergebracht, weshalb auch hier die Kategorien zusammengefasst werden und auf eine Mindestanzahl von 3 Stellplätzen verzichtet werden kann. Unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen wird die abweichende Festsetzung des Nachweises von 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche als städtebaulich vertretbar bewertet.

Für **gewerbliche Anlagen** sind in der geltenden Stellplatzsatzung ebenfalls unterschiedliche Kategorien aufgeführt, wobei für das Urbane Gebiet lediglich Handwerks- u. Industriebetriebe (1 Stpl. je 70 m²) sowie Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze (1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche) relevant sind. Auch hier werden die beiden Punkte vereinheitlicht und künftig ist je 100 m² Nutzfläche 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen.

Im Übrigen findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft generiert, der einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würde.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Nach Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten wurden Erhebungen zu den Tiergruppen Vögeln, Reptilien und Fledermäuse (Langzeiterfassung mittels Bat-Rekorder und Gebäudekontrollen) im Jahr 2024 und 2025 durchgeführt. Reptilien konnten im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Girlitz, Mauersegler, Star und Turmfalke, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, die gutachterlich vertiefend betrachtet wurden. Nachfolgend werden lediglich die Arten mit Konflikten aufgeführt, die einen weiterführenden Handlungsbedarf begründen. Ergänzend wird auf den der Begründung als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Mauersegler** und **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Mauersegler

- Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Fledermäuse

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen

zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights”).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahme):

Mauersegler

- Die bestehenden Nistkästen müssen erhalten werden und sind vor Beginn der Brutperiode, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. umzuhängen.
- Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

In Bezug auf die gutachterlich aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die nicht nach § 9 BauGB festsetzbar sind, wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen mit dem Ziel, dass diese von der Baugenehmigungsbehörde in die künftige Baugenehmigung aufgenommen werden. Zusätzlich wird – zur Erläuterung – auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Auch die für den Mauersegler formulierte CEF-Maßnahme kann vorlaufend zu baulichen Maßnahmen an den Bestandsgebäude durch organisatorische Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

Im Rahmen einer Begehung am 29.08.2024 konnte die blauflügelige Ödlandschrecke innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden. Die blauflügelige Ödlandschrecke ist in Deutschland besonders geschützt und auf der Roten Liste für Hessen als gefährdet eingestuft. Die Art ist daher im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die vorgefundene Situation ist durch überwiegend befestigte Flächen sowie sich zeitweise vorhandene Erd- und Materiallager geprägt. Im Zuge der Umsetzung der Neustrukturierung ist ein Erhalt der dieser (Lager-)Flächen nicht möglich. Für den südlichen Teil des Plangebietes (Nr. 3) ist eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt. Die Formulierung ist derart vorgesehen, dass anteilig unbepflanzte Kies- oder Sandflächen mit einzelnen Totholz-Elementen als Lebensraumstrukturen für geschützte Insektenarten einzustreuen sind. Die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt auch den artspezifischen Anforderungen einer Ödlandschrecke Rechnung und führt innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung von Habitatstrukturen für Insekten.

Im Untersuchungsraum wurde außerhalb des Plangebietes der Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) nachgewiesen. Dieser ist nach BArtSchV besonders geschützt und eine FFH Anhang V Art. Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) ist der Teichfrosch im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Zudem befindet sich der Nachweisbereich deutlich außerhalb des anzunehmenden Wirkraums. Maßnahmen sind daher nach gutachterlicher Einschätzung nicht notwendig.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden mittels städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert.

Für ergänzende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Dies begründet sich zudem darin, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Bestandsüberplanung eines größtenteils unter Denkmalschutz stehenden Betriebsgeländes einer ehemaligen Zigarrenfabrik erfolgt. Im Rahmen eines Ideenwettbewerbs wurden unterschiedliche Möglichkeiten in Bezug auf die Verwendung erneuerbarer Energien aufgezeigt. Hierunter fällt u.a. auch die Belegung von Dachflächen im Bereich der geplanten Bebauung im Süden mit PV-Modulen für die Gewinnung von Solarenergie. Vor dem Hintergrund sich hinreichend Flexibilität in Bezug auf die Umsetzung eines auf die konkrete Objektplanung

abgestimmten Energiekonzepts zu bewahren, wird auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig einem hohen Versiegelungsgrad und Anteil anderweitiger Flächenbefestigungen. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage und der ehemaligen Industrienutzung stellt das Areal einen klimatischen Belastungsraum dar. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist, insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes, mit einer Verringerung der heutigen Belastungen (Wärmeentstehung, Oberflächenabfluss, etc.) zu rechnen. Dies begründet sich durch den geplanten Abriss der großen Hallengebäude und Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebots in Form von Geschosswohnungsbau, aber auch einer Reihen- und Doppelhausbebauung, die mit einem geringeren Versiegelungsgrad und einem höheren Anteil an Grünflächen einhergehen.

Zur Gewährleistung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die zulässige Grundflächenzahl hier gestuft mit einer GRZ = 0,6 und GRZ = 0,4 festgelegt. Des Weiteren sind Dachflächen $\leq 10^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen, was für das Urbane Gebiet somit auch für die Hauptgebäude eine verpflichtende Begrünung darstellt. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann gegenüber dem Bestand ein positiver Beitrag geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum zudem stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Innerhalb des Plangebietes beginnen drei Fließpfade, die voraussichtlich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades entstehen und unter Berücksichtigung der Geländetopografie Richtung Landwehrstraße und Schillerstraße bzw. Goethestraße verlaufen. Gegenüber der bestehenden Situation ist mit keiner Verschärfung der Situation bzw. mit einem Anstieg des Gefährdungspotentials für die Umgebungsbebauung im Falle von Starkregenereignissen zu rechnen. Aufgrund der zu erwartenden geringeren Versiegelung bzw. Erhöhung des Grünanteils im Rahmen der Freiflächengestaltung und der Neustrukturierung im südlichen Teil des Plangebietes (Urbane Gebiete Nr. 1 bis 3) in Verbindung mit einer vorzunehmenden Begrünung der Dächer ist hier von einer Reduzierung der Abflussmengen und der damit einhergehenden Gefährdung der Umgebungsbebauung auszugehen.

10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Industriegeländes der Zigarrenfabrik Rinn & Cloos geschaffen. Sowohl in den angrenzenden Erschließungsstraßen als auch innerhalb des Plangebietes befindet sich die Leitungsinfrastruktur zur Sicherstellung der Wasserversorgung. Gegenwärtig verläuft über das Areal eine Wasserversorgungsleitung von der Friedrichstraße zur Ludwig-Rinn-Straße. Ein weiterer Anschluss an das örtliche Wasserversorgungssystem befindet sich im Bereich der Goethestraße. Des Weiteren befinden sich mehrere Hydranten sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in einem Umkreis von 300 m in den angrenzenden Erschließungsstraßen. Ergänzend wurde seitens der Stadtwerke Gießen eine Leistungsmessung an den Hydranten durchgeführt. Im Ergebnis wird nach den Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W405 der Grundschutz im Bereich über die Hydranten im Umkreis von 300 m um das Objekt herum sichergestellt.

Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung kann somit nach derzeitigem Kenntnisstand über den Anschluss an das bestehende örtliche Netz sichergestellt werden. Die Details obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Das Leitungssystem zur Ableitung des Plangebietes anfallenden Abwassers ist im Bestand vorhanden. So befinden sich Mischwasserkanäle innerhalb der angrenzenden gemeindlichen Erschließungsstraßen. Des Weiteren verläuft ein Mischwasserkanal (DN 1000) durch das Plangebiet von der Friedrichstraße in Richtung Ludwig-Rinn-Straße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet oder eine Bebauung, die zum ersten Mal neu hergestellt wird, sondern um ein seit Jahrzehnten vollständig erschlossenes Bestandsgebiet, das über eine bestehende Mischwasserkanalisation entwässert wird. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt (Gebäude, asphaltierte Hofflächen) und weist ergänzend einen hohen Anteil an sonstigen Flächenbefestigungen (z.B. Schotter) auf. Lediglich untergeordnet sind unbebaute Freiflächen vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Umwidmung eines Industriegebietes in ein Urbanes Gebiet, wobei die derzeitige Konzeption den Abbruch der Gewerbehallen im Süden und Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes durch Neubau einzelner Gebäude vorsieht. Dies führt nach vorliegender Auffassung nicht zu einer Neueinordnung als neues Baugebiet, dessen Entwässerung im Grundsatz neu zu konzipieren ist. Hierbei wird verkannt, dass die grundstückinterne Entwässerung im Süden sich ändern wird. Hierbei besteht z.B. die Möglichkeit der Anlage von Stauraumkanälen in den neuen Planstraßen mit gedrosseltem Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation. Insofern gibt es technische Lösungen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegengehalten werden können.

Des Weiteren ist nicht von einer Zunahme von Niederschlagswasser durch die neue Planung und Verschärfung des Ist-Zustandes auszugehen. Unter Hinweis auf die Reduzierung der GRZ von bisher 0,8 auf 0,6 ist tendenziell von einer Abnahme des abzuleitenden Niederschlagswasser auszugehen. Auch

hier wird nicht verkannt, dass unterhalb des Urbanen Gebietes Nr. 3 eine Tiefgarage errichtet werden soll. Der Bereich ist jedoch heute schon vollständig versiegelt.

Des Weiteren sind eingriffsminimierende Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplans. Anzusprechen ist hier insbesondere die verpflichtende Dachbegrünung innerhalb des Urbanen Gebietes Nr. 3. Durch die Dachbegrünung kann ein Beitrag zur Regenrückhaltung und damit verbunden zur Reduzierung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit geleistet werden. Der Anschluss der Neubebauung an die vorhandene Mischwasserkanalisation stellt daher die fachlich gebotene, technisch sinnvolle und wirtschaftlich zumutbare Lösung dar.

Ein Trennsystem ist zudem vor Ort mangels öffentlicher Regenwasserkanalisation weder technisch herstellbar noch wirtschaftlich zumutbar; die Ableitung in den rund 500 m entfernten Kropbach wäre genehmigungspflichtig, technisch aufwändig und aufgrund der bekannten Gewässerbelastung zudem äußerst fraglich. Ferner wäre die Herstellung einer derartigen Leitungstrasse unverhältnismäßig aufwändig und wirtschaftlich nicht zumutbar. Eine anderweitig wirtschaftlich darstellbare Alternative (Trennsystem, Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter mit vorgeschalteter Rückhaltung) ist somit nicht gegeben. Zudem scheidet eine Versickerung aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse aus.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der ehemaligen Nutzung als Industriestandort einem hohen Versiegelungsgrad und den damit verbundenen Eingriffen in die natürliche Bodenfunktion. Infolge der Umsetzung des Planvorhabens wird es nicht zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung kommen. Im Süden des Plangebietes ist eher mit einer Reduzierung des Versiegelungsgrades zu rechnen, was sich anhand der gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan reduzierten zulässigen Grundflächenzahl begründet. Zudem sind in den Urbanen Gebieten Nr. 1 bis 3 Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ mindestens extensiv zu begrünen. Nicht bebaute Teile der Tiefgarage sind zudem mit einer Erdauflage zu versehen und zu begrünen.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11. Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Zigarrenfabrik Rinn & Cloos, welches in der Altflächendatei als Verdachtsfläche eingestuft wird.

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran- chenkl asse (1-5)	Status/ Bemerkung
531.007.010- 001.031	Heuchelheim / Heuchelheim	Ludwig-Rinn- Str. 8-16 UTM-Ost: 32474163 UTM-Nord: 5603397	Altstandort /ehem. Firmen Rinn + Cloos/Minox	4	Altlastenver- dächtige Fläche

Im Jahr 2023 fand auf dem Rinn & Cloos-Gelände eine abfalltechnische Bodenuntersuchung statt. Seitens des beauftragten Unternehmens Geonorm GmbH wurden am 23.02.2023 sieben Baggerschürfe (S 1 – S 7) bis maximal 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) bauseits angelegt, aus diesen Einzelproben entnommen und nach Homogenisierung zu Mischproben zusammengeführt. Im Bereich der Schürfe S6 und S 7 wurden Asphaltproben entnommen.

Übersichtsplan Baggerschürfungen



(Quelle: Abfalltechnische Bodenuntersuchung, Geonorm GmbH, Heuchelheim)

Das Ergebnis ist nachfolgend auszugsweise dargelegt. Die gesamte Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Material der Mischprobe „S 3/2“ ist unbelastet und kann in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 sowie die Deponieklasse 0 (DK 0) eingestuft werden. In den Mischproben „S 1/1“, „S 3/1“ und „S 7/1“ konnten Schwermetalle im Feststoff, insbesondere Kupfer sowie Arsen und Zink (S 1/1) und auch Chrom und Nickel (S 3/1 + S 7/1) nachgewiesen werden. In den Mischproben „S 2/2“, „S 4/1“, „S 5/2“, „S 6/2“ und „S 7/2“ ist der TOC-Gehalt im Feststoff erhöht. Die Eluatwerte sind unauffällig. Die Mischproben sind in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 1 einzustufen. Die Mischprobe „S 2/2“ fällt in die Deponieklasse 2 (DK II), die restlichen Mischproben in die Deponieklasse 0 (DK 0). Im Material der Mischprobe „S 6/1“ konnten die Schwermetalle Chrom, Kupfer, Nickel und Zink im Feststoff nachgewiesen werden. Einstufungsrelevant ist der organische Parameter PAK mit dem Einzelparameter Benzo-a-pyren sowie der Nickelgehalt im Feststoff. Die Eluatwerte sind unauffällig. Die Mischprobe ist in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 sowie die Deponieklasse 0 (DK 0) einzuordnen.

Die Mischproben „S 2/1“ und „S 5/1“ weisen erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff in Form von Chrom, Kupfer und Nickel auf. Ebenso weisen sie erhöhte Werte der organischen Parameter, PAK mit

dem Einzelparameter Benzo-a-pyren sowie TOC auf. Einstufungsrelevant ist für beide Mischproben der TOC-Gehalt sowie für die Probe „S 5/1“ der PAK-Gehalt mit dem Einzelparameter BaP. Im Eluat der Mischprobe „S 5/1“ ist der pH-Wert erhöht. Die Mischproben sind demnach in die LAGA-Zuordnungs-klasse > Z2 einzuordnen. Die Mischprobe „S 5/1“ ist in die Deponieklasse 3 (DK II) und die Mischprobe „S 2/1“ in die Deponieklasse 4 (DK IV) einzustufen.

Das Untersuchungsgebiet ist zum größten Teil mit Asphalt befestigt. In den Randbereichen sind teilweise unbefestigte Flächen mit Schotterabdeckung oder Wiese angetroffen worden. Punktuell wurden Oberflächenbefestigungen aus Betonpflastersteinen oder einer Betonbodenplatte erkundet. Der Asphalt wurde auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe im Feststoff (PAK) analysiert.

Die Asphaltprobe „S 7 Asphalt“ weist einen PAK-Gehalt von 3,313 mg/kg auf und wird in die LAGA-Zuordnungs-kategorie Z 1.1 eingestuft. Der Asphalt kann unter der AVV-Nr. 17 03 02 – Ausbauasphalt einem Recycling zugeführt werden. Die Asphaltprobe „S 6 Asphalt“ ist mit einem PAK-Gehalt von 1448,62 mg/kg als teerhaltig in die LAGA-Zuordnungs-kategorie >> Z2 einzustufen. Der Asphalt sowie der darunterliegende Schotter sind als gefährlicher Abfall unter dem Abfallschlüssel 17 03 01 zu Entsorgen. Die Entsorgung ist nachzuweisen.*

Im Jahr 2024 wurde eine Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen für das Planareal erbeten. Im Ergebnis teilte das Regierungspräsidium Gießen mit, dass in Bezug auf den Standort umfassend im Hinblick auf mögliche umweltrelevante Belastungen im Boden, der Bodenluft (BL) und im Grundwasser (GW) erkundet wurde. Dabei wurden diverse Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ermittelt und gezielt untersucht. In den KVF wurden Bodenbelastungen durch diverse ehem. Betriebsstoffe wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) usw. festgestellt. Auf dem Flurstück 84/2 fand eine erfolgreiche Bodenluftsanierung der LHKW statt. Ggf. können im Grundwasser noch LHKW-Spuren vorhanden sein. Die Überwachung wurde nach der Bodenluftsanierung aus Verhältnismäßigkeitsgründen abgebrochen. Grundsätzlich gilt, dass bei künftigen Bodeneingriffen die festgestellten Bodenbelastungen zu beachten sind. Auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, sowie im näheren Umfeld kann es zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Neben einer abfalltechnischen Untersuchung wurde auch eine Schadstoffuntersuchung des Gebäudebestandes vorgenommen. Aufgrund des Alters der abzubrechenden Gebäude (1930er - 80er Jahre) und deren langer Nutzungshistorie ist von baustoffimmanenten und nutzungsbedingten Schadstoffen im Gebäudebestand auszugehen. Gegenstand der Schadstoffuntersuchungen auf dem Rinn & Cloos - Gelände sind die Hallen F, H, I, J, K, O, L, M und Q. Alle Räumlichkeiten befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung in Nutzung durch diverse Betriebe. Das Ergebnis ist nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Im Rahmen einer Begehung wurden typische schadstoffverdächtige Baustoffe wie Asbest, KMF, PAK, PCB, Holzschutzmittel erfasst, beprobt und analysiert. Die Befunde wurden dokumentiert und bewertet sowie ein Schadstoffkataster mit Entsorgungs- und Schadstoffsanierungskonzept erstellt.

Auf Basis der Befunde zeigt sich für den untersuchten Gebäudebestand folgende Schadstoffproblematik.

Asbest

Asbesthaltiger Asphaltestrich/Bodenbeschichtung → flächig Hallen L, O, M

Asbesthaltiger Parkettkleber → Halle H, EG.

Dacheindeckung aus Asbestzement → komplette Dachfläche Halle H.

Asbesthaltiger Fassadenplatten → Dachaufsatz, Halle I

asbesthaltiger Fensterkitt → alte Fenster der Hallen I, K, L, Q

sonstige Asbestprodukte → Flanschdichtungen, Brandschutztüren, Kamindeckeldichtungen, ggfs. asbesthaltige Bremsbeläge (Aufzugsmaschinenräume Hallen J und H)

Künstliche Mineralfasern (kanzerogen)

KMF-Deckendämmung → Hallen O, L

Abgehängte Akustikdecken aus KMF → Gebäude M, N (angen.)

Technische Isolierungen → Heizungsinstallationen, Heizungskeller Halle I.

PAK-haltige Baustoffe)

Teerhaltige Dachabdichtungen → Hallen I, Q

PAK-belastete Fugenmassen Bodenplatte → Hallen F, K

Altholz

Holzschutzmittelbehandlung → Konstruktionsholz Dächer f, I, J

Sonstige Schadstoffe

quecksilberhaltige Leuchtstoffröhren, PCB-haltige Kleinkondensatoren → Deckenleuchten.

Vor dem Gebäuderückbau sind nach den Entkernungsarbeiten die Schadstoffe fachgerecht und regelkonform gemäß den TRGS 519 (Asbest), TRGS 521 (KMF) und TRGS 551 (KAK) zu sanieren. Aufgrund der großflächigen Anwendung einiger schadstoffbehafteter Baustoffe wie z.B. asbesthaltigem Asphaltstrich, KMF-Deckendämmungen, teerhaltigen Dachabdichtungen etc. ist mit erheblichen Schadstoffsanierungs- und Entsorgungskosten zu rechnen. Demgegenüber sind alle Bauschuttchargen vollständig gem. LAGA Z 1 verwertungsfähig.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Wie vorangehend dargelegt, haben die damaligen Untersuchungen teilweise sowohl eine Schadstoffbelastung des Bodens als auch des Gebäudebestandes ergeben. In Teilen wurde bereits eine erfolgreiche Sanierung (u.a. Bodenluftsanierung) durchgeführt. Ferner wurde eine Zuordnung der genommenen Proben zu den LAGA-Klassen vorgenommen, sodass bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodenmaterials in Abhängigkeit konkreter Baumaßnahmen vorgenommen werden kann.

Ggf. bedarf es im Zuge der Neuplanungen im Süden des Areals und Abriss der bestehenden Hallengebäude weitergehender Untersuchungen zu den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser und Boden-Mensch. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bewertung des Wirkungspfades Boden - Mensch aus den Jahren 1998 – 2000 für damals in der Altflächenverdachtsdatei des Regierungspräsidiums Gießen geführten Altlastverdachtsflächen (ehemalige Betriebstankstelle, Heizöltanks) eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch und Umnutzung des Grundstücks für u.a. Wohnen ausgeschlossen wurde, da die angetroffenen Schadstoffbelastungen ausnahmslos unterhalb der für diesen Wirkungspfad relevanten Bodenschichten (< 0,35 m) lagen.

Die vorangehenden Ausführungen zeigen, dass sich die Gemeinde Heuchelheim Erkenntnisse über die Art und den Umfang von Bodenbelastungen und Schadstoffe im Gebäudebestand und innerhalb des Plangebietes verschafft hat. Die festgestellten Schadstoffe im Gebäudebestand können sachgerecht behoben werden. Nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahmen (Rückbau, Entsorgung des anfallenden Abfalls und Bauschutt) liegen keine weitergehenden Hinweise vor, dass die festgestellten Belastungen der Ausweisung eines Urbanen Gebietes und der damit verbundenen sensiblen Wohnnutzung entgegenstehen. Zumal eine erfolgreiche Bodenluftsanierung erfolgt ist und eine Überwachung

aus Gründen der Verhältnismäßigkeit abgebrochen wurde. In Bezug auf eine fachgerechte Entsorgung von belastetem Bodenmaterial und der festgestellten Schadstoffe im Gebäudebestand ist hier jedoch der Vollzug des Bebauungsplanes angesprochen, worauf verwiesen wird.

Das Gebot der Konfliktbewältigung besagt, dass der Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen darf; mithin muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist damit nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.

Dass die Thematik gelöst werden kann, zeigt schon allein die bereits durchgeführte und erfolgreiche Bodenluftsanierung. Ferner werden für den Abriss von Gebäuden Abbruchgenehmigungen unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Gießen Abbruchgenehmigungen erforderlich, in denen entsprechende Auflagen formuliert werden können, die dann entsprechend unter fachgutachterlicher Begleitung umzusetzen sind. Daher ist die Umsetzung der Maßnahme (Entkernung Gebäude, Sanierung, Gebäuderückbau, Bodenaustausch, etc.) auf der nachfolgenden Ausführungs- und Genehmigungsebene möglich und sichergestellt.

Festzuhalten ist, dass die Gemeinde Heuchelheim sich durch die thematische Auseinandersetzung und durchgeführten Untersuchungen eine prognostische Beurteilungsgrundlage geschaffen hat. Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung werden die Flächen auch sensibleren Nutzungen wie Wohnen zugänglich gemacht. Nach derzeitigem Planstand kann ein Gefährdungspotential für künftige Nutzer und Bewohner durch eine fachgerechte Entsorgung des anfallenden Bodenhaushubs, Bauschutts und den sonstigen Bauabfällen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeschlossen werden, so dass unter Abwägung des Sachverhalts die Ausweisung eines Urbanen Gebietes städtebaulich begründet ist.

12. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst Hessen teilt in seiner Stellungnahme vom 07.02.2025 mit, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK HWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau

(Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Umwidmung eines Industriegebietes in ein Urbanes Gebiet im Umfeld der bestehenden Gebietsausweisungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) kann künftig dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung, die mit einem geänderten Verkehrskonzept einhergeht, sind die Belange des Immissionsschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen. Zur Beurteilung wurde ein Büro mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Lärmarten untersuchungsrelevant, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft wurden:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Es sind die Geräuscheinwirkungen der Verkehrslärmquellen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Untersuchungsrelevant sind die Bahnstraße, die Friedrichstraße, die Gießener Straße, die Goethestraße, die Jahnstraße, die Landwehrstraße, die Ludwig-Rinn-Straße und die Schillerstraße an.
- Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen: Durch die Umwidmung einer zuvor gewerblich genutzten Fläche als öffentliche Verkehrsfläche, ist dieser Straßenabschnitt wie der Neubau einer Straße zu beurteilen. Dabei wirken künftig Geräusche auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen ein. Die durch den Neubau verursachten Geräusche sind zu ermitteln und zu beurteilen. Es ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Neubau von Verkehrswegen verursacht werden.
- Zunahme des Verkehrslärms: Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Dabei sind neben der Lärmzunahme weitere Aspekte u. a. die Lage des Plangebiets und die Erwartbarkeit der Verkehrszunahme zu berücksichtigen.
- Gewerbelärm im und aus dem Plangebiet: Es muss sichergestellt werden, dass durch die geplante Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen keine Einschränkungen der Betriebstätigkeiten hervorgerufen werden (Bestandsschutz) und keine schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms im Plangebiet vorliegen. Die Planungsabsicht sieht vor, dass eine zuvor industriell genutzte Fläche als Urbanes Gebiet ausgewiesen wird. Dadurch ist außerhalb des Plangebiets von einer planungsrechtlichen Verbesserung der bestehenden Gemengelage auszugehen. Innerhalb des Plangebiets gilt dagegen zukünftig ein höherer Schutzanspruch. Die Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind zu benennen und ggf. entstehende schalltechnische Konflikte bei Bedarf auf Ebene des Bebauungsplans zu lösen.

- Anlagenlärm durch Parkieranlagen: Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer oder wenigen Parkieranlagen können im Umfeld von Quartiersgaragen oder Tiefgaragenzufahrten erhebliche Geräuscheinwirkungen entstehen. Je nach Nutzung der Parkieranlage (überwiegend gewerblich bzw. überwiegend für Wohnnutzungen) sind die Geräuscheinwirkungen unterschiedlich zu beurteilen. Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens ist die Untersuchung des Anlagenlärms vom Grundsatz her vorzunehmen.

Nachfolgend wird das Fazit aus der schalltechnischen Untersuchung wiedergegeben. Für weitergehende Informationen wird auf das der Begründung als Anlage beigefügte Schallgutachten verwiesen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms ermittelt worden. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Anwohnerstraßen, die nur für die umliegenden Gebiete eine untergeordnete Bündelungsfunktion aufweisen. Die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet sind anhand mehrerer Beurteilungsgrundlagen bewertet worden:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“: Orientierungswerte,
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV): Immissionsgrenzwerte,
- Schwelle der Gesundheitsgefährdung: Schwellenwerte.

Hierbei sind die Ergebnisse ohne Bebauung im Plangebiet und anhand des städtebaulichen Konzepts (Rahmenplanung) ermittelt und bewertet. Es werden ausschließlich Beurteilungspegel ermittelt und bewertet.

Sowohl am Tag (06.00-22.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden im Plangebiet Beurteilungspegel überwiegend unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht ermittelt. Lediglich unmittelbar entlang der Ludwig-Rinn-Straße und der Friedrichstraße werden höhere Beurteilungspegel ermittelt, wobei die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind ermittelt worden. Diese bilden die Grundlage zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes (bspw. Schallschutzfenster). Das Festsetzen der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wird nicht erforderlich. Die DIN 4109 ist baurechtlich eingeführt, sodass die Anforderungen nicht zwingend auf Ebene der Bauleitplanung festzusetzen sind. Über die baulichen Anforderungen hinaus wird für Bereiche, in denen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht durch Verkehrslärm überschritten wird, der Einbau von schalldämmenden Lüftern in zum Schlafen genutzten Räumen empfohlen.

Neubau von Verkehrswegen

Die Planungsabsichten zur Erschließung des Plangebiets sehen den Neubau von einem Straßenabschnitt vor. Es soll ein Lückenschluss zwischen dem Kreuzungsbereich Friedrichstraße und Landwehrstraße und der Schillerstraße östlich des Plangebiets erfolgen. Der betroffene Bereich ist bisher als Privatgelände genutzt. Durch die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche handelt es sich formal um den Neubau einer Straße. Die Geräuscheinwirkungen durch den Neubau von öffentlichen Verkehrswegen sind anhand folgender Beurteilungsgrundlage bewertet worden:

- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV): Immissionsgrenzwerte.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten. Dabei ist konservativ für den Straßenabschnitt eine hohe Verkehrsmenge berücksichtigt worden. Durch den konservativen Ansatz und das Einhalten der Immissionsgrenzwerte entsteht kein

Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach. Der Ausbau der Verkehrsfläche erfüllt ohne Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen der 16. BImSchV.

Zunahme des Verkehrslärms

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Folgende Kriterien werden zur Beurteilung herangezogen:

- Ursachenzusammenhang (u. a. Aufteilung des zusätzlichen Verkehrs auf mehrere Straßenabschnitte, Vermischung mit dem übrigen Verkehr),
- Zunahme des Verkehrslärms um mindestens 3 dB,
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV,
- Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, weitere Erhöhung der Lärmbelastung, in Bereichen, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits überschritten ist,
- Funktion sowie Klassifizierung der bestehenden Straßen,
- Schutzbedürftigkeit der betroffenen Gebiete,
- Art und Umfang des Planvorhabens und dessen Eingliederung in die bereits bestehende Baustruktur oder städtebauliche Situation.

Zur Ermittlung der zukünftigen schalltechnischen Situation werden zwei Prognose-Planfälle (mit Entwicklung des Plangebiets) dem Prognose-Nullfall (ohne Entwicklung des Plangebiets) gegenübergestellt. In beiden Prognose-Planfällen wird eine hohe Verkehrszunahme und somit auch Zunahme des Verkehrslärms entlang von Straßenabschnitten der nordöstlich des Plangebiets liegenden Straßen (Friedrichstraße, Landwehrstraße, Schillerstraße) ermittelt. Dagegen ist südlich des Plangebiets entlang der Goethestraße nur eine Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten, sofern eine zusätzliche Erschließung über die Goethestraße erfolgt. Das Plangebiet nicht über die Goethestraße anzuschließen ist schalltechnisch vorteilhaft. Daher wird der Planfall 1 ohne Erschließung im Süden empfohlen.

Nördlich des Plangebiets erfolgte eine einzelfallbezogene Bewertung unter Berücksichtigung der Lärmsituation und weiterer Aspekte bspw. der Erwartbarkeit und der künftigen Verkehrszusammensetzung. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Belange und Argumente werden folgende Bereiche festgelegt, die Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen erhalten:

- Friedrichstraße, Abschnitt 22: Anspruch Nacht (22.00-06.00 Uhr),
- Schillerstraße, Abschnitt 32: Nacht (22.00-06.00 Uhr).

Die Straßenabschnitte sind Lärmzunahmen von mindestens 3 dB (ungerundet 2,05 dB) ausgesetzt. Zeitgleich wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 49 dB(A) erstmalig überschritten. Entlang der weiteren Straßenabschnitte ergibt sich kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Als Maßnahmen kommen der Einbau von lärmindernden Fahrbahnbelägen sowie die Umsetzung von Maßnahmen an Gebäuden in Betracht. Die weitere Vorgehensweise ist beschrieben worden. Die Umsetzung ist, da sich die Maßnahmenbereiche außerhalb des Bebauungsplans befinden, vertraglich zu regeln.

Gewerbelärm im und aus dem Plangebiet

Die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm sind anhand folgender Beurteilungsgrundlage zu bewerten:

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Grundsätzlich sind Konflikte, die durch einen Bebauungsplan verursacht werden, durch den Bebauungsplan selbst zu lösen. Im vorliegenden Fall wird ein Industriegebiet überplant. Der Gewerbepark soll zukünftig zu einem modernen Stadtquartier mit einem Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistern und Wohnen entwickelt werden. Dies wird auch durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets deutlich. Durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets grenzen zukünftig Gebiete mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit an das Plangebiet. Grundsätzliche schalltechnische Konflikte, die auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind, sind nicht erkennbar

Anders verhält es sich im Inneren des Plangebiets. Durch die Abstufung von einem Industriegebiet zu einem urbanen Gebiet steigt der Schutzanspruch im Plangebiet. Der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) am Tag (06.00-22.00 Uhr) reduziert sich auf zukünftig 63 dB(A). Nachts (22.00-06.00 Uhr) steigt der Schutzanspruch noch stärker. Zukünftig ist (für Wohnbebauung) ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) zu berücksichtigen, während dieser zuvor ebenfalls bei 70 dB(A) lag.

Um die schalltechnische Situation zu analysieren ist folgende Vorgehensweise gewählt worden:

- Auswertung einer Mieteraufstellung,
- Abstimmung zu identifizierten Mietern, die schalltechnisch relevante Betriebstätigkeiten aufweisen können,
- Betriebsbefragung von Mietern, von deren Betriebstätigkeiten relevante Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind,
- Auswertung der Betriebstätigkeiten.

Die schalltechnische Situation kann anhand der durchgeführten Betriebsbefragungen als „typisch“ für urbane Gebiete angenommen werden. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung die Zuweisung von Parkierungsflächen noch nicht erfolgt ist, können keine detaillierten beispielhaften Berechnungen durchgeführt werden. Bereiche wie Andienungszonen und Ladebereiche von gewerblichen Mietern werden nicht durch die Planung beeinflusst. Bei der schalltechnischen Situation innerhalb des Gewerbeparks ist auch zukünftig nicht von Konflikten auszugehen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Regelungsbedarf bspw. durch Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zum Schallimmissionsschutz vor Gewerbelärm im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Anlagenlärm durch Parkieranlagen

Bei der Untersuchung des Anlagenlärms durch Parkieranlagen sind die Geräuscheinwirkungen aufgrund des geplanten Parkhauses und der geplanten Tiefgarage untersucht und beurteilt worden. Die Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm von Parkieranlagen werden aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung nach folgender Beurteilungsgrundlage bewertet:

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Während am Tag (22.00-06.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm ohne Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, sind in der Nacht (22.00-06.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) schalltechnische Konflikte zu erwarten. Sowohl durch die Schallabstrahlung des Parkhauses nach Süden als auch die Geräuscheinwirkungen der offenen Rampe (Zufahrtsbereich Tiefgarage) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm teils deutlich überschritten. Vereinzelt ist auch das Überschreiten der zulässigen Spitzenpegel ermittelt worden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts und des zulässigen Spitzenpegels in der Nacht ist ein beispielhaftes Schallschutzkonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet folgende Schallschutzmaßnahme:

- Schalltechnisch optimierte Einhausung des Rampenbereichs und
- Verkleidung der Südostfassade des Parkhauses (Schallminderung mindestens 18 dB).

Die Maßnahmen sind nur beispielhaft untersucht worden. Auch weitere bauliche und technische Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht möglich. Das schalltechnische Gutachten hat zum Ergebnis, dass durch technische und bauliche Maßnahmen die schalltechnische Verträglichkeit des Parkhauses mit der geplanten schutzbedürftigen Bebauung sichergestellt werden kann. Technische Maßnahmen können nicht auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden, weshalb keine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt.

Im Zufahrtsbereich der Tiefgarage ist jedoch auch unter Berücksichtigung einer schalltechnischen Optimierung (schallabsorbierende Ausführung der Innenwände) weiterhin mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm zu rechnen. Um die Nutzung des Parkhauses nicht aufgrund von schalltechnischen Gründen einzuschränken, wird gutachterlich empfohlen die Lage des Zufahrtsbereichs möglichst auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu fixieren. Verbleibende Konfliktbereiche sind mit einer Festsetzung zu versehen. Neben dem Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen von Wohnnutzungen können auch weitere Maßnahmen umgesetzt werden, die die Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Dem Grundsatz ist somit die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten zentralen Parkierungsanlagen mit geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen nachgewiesen worden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen bedingen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen Handlungsbedarf in Bezug auf die geplante zentrale Zufahrt zur Tiefgarage/Parkhaus in Ergänzung zu den technisch aufgeführten Maßnahmen (Einhausung, Verkleidung der Südostfassade des Parkhauses), die aufgrund Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Diesbezüglich ist eine entsprechende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Die von der Festlegung betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen. Hier sind an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Ein-Raum-Wohnungen, Pflegeeinrichtungen, Beherbergungsbetrieben und Boardinghäusern nicht zulässig. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen. Neben der abschirmenden Wirkung von Baustrukturen können bei dem Nachweis auch weitere bauliche Maßnahmen wie hinterlüftete Glasfassaden, Prallscheiben, belüftete Kastenfenster, verglaste Laubengänge, Festverglasungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass vor offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Gewerbelärms auf den nach der geltenden Fassung der TA Lärm für urbane Gebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in der Nacht erreicht wird.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden zwei Planfälle in Bezug auf die verkehrliche Erschließung geprüft. Hierbei umfasst Planfall 2 eine ergänzende Ausfahrt über die Goethestraße. Der Aspekt wird in der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls aufgegriffen, um für den Bebauungsplan und das hiermit verbundene Verkehrskonzept eine belastbare Beurteilungsgrundlage zu erhalten. Gutachterlich wird Planfall 1 ohne Erschließung im Süden empfohlen, da dies schalltechnisch vorteilhafter ist. Im Ergebnis wird es durch eine ergänzende Ausfahrt über die Goethestraße im Nachtzeitraum zu einer Zunahme des Verkehrslärms von über 2,1 dB kommen. Durch die zusätzliche Erschließung im Süden des Plangebiets würden überwiegend dem Wohnen dienende Bereiche einer Verkehrslärmzunahme in

Prognose-Planfall 2 ausgesetzt. Durch die geringen Verkehrsmengen ergibt sich aus schalltechnischer Sicht zwar kein grundsätzlicher Ausschluss der Erschließung. Jedoch ist der Aspekt in der Abwägung bei der Erschließung des Plangebiets zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird die Option einer ergänzenden Anbindung z.B. für das Müllfahrzeug dennoch beibehalten. Unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, der bestehenden Ausweisung des Flurstücks 339/3 als öffentliche Straßenverkehrsfläche und der begrenzten Straßenraumbreite kann hier ohnehin nur ein untergeordneter Anteil des planinduzierten Verkehrs abgeleitet werden. Die Geringfügigkeitsschwelle nach geltender Rechtsprechung in Bezug auf die Verkehrszunahme wird zudem deutlich unterschritten, sodass trotz Lärmzunahme in diesem Bereich nicht mit einer unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen ist. Unter Abwägung des Sachverhalts wird daher eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche im Süden im Bebauungsplan vorgesehen.

Entlang der betrachteten Straßen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete – mit Ausnahme der bereits hoch belasteten Gießener Straße – eingehalten. Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs handelt, sind moderate Verkehrszunahmen grundsätzlich erwartbar und hinnehmbar. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Friedrichstraße, die Landwehrstraße und die Schillerstraße überwiegend durch Wohnbebauung geprägt sind. Bei teilweisen deutlichen Verkehrszunahmen ist daher eine einzelfallbezogene Abwägung zwischen den Schutzinteressen der Anwohner und dem städtebaulichen Entwicklungsinteresse erforderlich.

Eine schalltechnisch eindeutig günstigere Erschließungsvariante ist nicht erkennbar. Die geplante Verkehrsführung mit Bündelung der Verkehre und Anbindung an übergeordnete Straßen entspricht den schalltechnischen Grundsätzen. Für einzelne Straßenabschnitte, in denen nächtliche Lärmzunahmen von etwa 3 dB auftreten und der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete erstmals überschritten wird, wird ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen festgelegt. In den übrigen Bereichen werden die prognostizierten Verkehrslärmzunahmen unter Berücksichtigung der Gebietsprägung insgesamt als abwägungsgerecht und hinnehmbar beurteilt.

In Bezug auf mögliche Sanierungsansprüche aufgrund der planinduzierten Verkehrszunahme außerhalb des Plangebietes ist der Vollzug des Bebauungsplanes angesprochen. In der schalltechnischen Untersuchung werden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten behandelt. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit scheidet aufgrund der bestehenden Begrenzung auf 30 km/h aus. Eine weitere Maßnahme zur Reduzierung des Lärmkonflikts ist der Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelags. Wenn Maßnahmen an den Straßen nicht umgesetzt werden können, kann die Durchführung von Maßnahmen am Gebäude geeignet sein, um Konflikte durch die Zunahme des Verkehrslärms zu bewältigen.

Der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ist entlang der beiden Straßenabschnitte für die Nacht (22.00-06.00 Uhr) ermittelt worden. Dadurch werden an den betroffenen Gebäuden Maßnahmen ausschließlich für zum Nachtschlaf genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume (bspw. Schlaf- und Kinderzimmer, Arbeitszimmer) erforderlich. Neben der Ertüchtigung der Gebäudehülle (bspw. Schallschutzfenster, Lüfter) besteht durch den ausschließlichen Anspruch in der Nacht kein weiterer Anspruch (bspw. auf Schutz von Außenwohnbereichen).

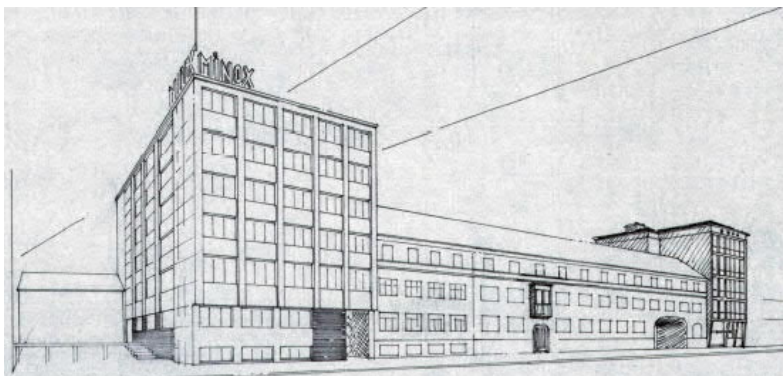
Zur Umsetzung der Maßnahmen am Gebäude wird i. d. R. die Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angewendet. Danach sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu bestimmen. Das so ermittelte erforderliche bewertete Schalldämmmaß ist mit den vorhandenen bewerteten Schalldämm-Maßen zu vergleichen. Ist die Schalldämmung nicht ausreichend sind die Kosten für den Tausch der Umfassungsbauteile zu erstatten. Die Verbesserung der Schalldämmung soll dabei mindestens 5 dB betragen. Die Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses vorliegen muss. Die Umsetzung einzelner Maßnahmen bzw. eine Priorisierung einzelner Maßnahmen sind grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird sich u.a. mit Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm befasst. Als Schallschutzkonzept werden passive Schallschutzmaßnahmen (Mindestanforderungen an Außenbauteile) benannt. Der Fachgutachter kommt hierbei zum Ergebnis, dass Aufgrund der sehr geringen Geräuscheinwirkungen und damit auch geringen Anforderungen an den passiven Schallschutz, aus gutachterlicher Sicht auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist baurechtlich eingeführt, sodass die Anforderungen bei der Änderung und der Errichtung von Gebäuden ohnehin gelten. Dennoch werden bei Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum Maßnahmen (Einbau schalldämmender Lüfter) gutachterlich empfohlen. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In Bereichen, in denen Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ermittelt werden wird der Einbau von schalldämmenden Lüftern in zum Schlafen genutzten Räumen empfohlen. Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn der Schlafräum über mindestens ein Fenster verfügt, welches Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm ≤ 45 dB(A) ausgesetzt ist und somit die Belüftung sichergestellt ist.

Der Bebauungsplan bildet den städtebaulichen Rahmen für die Neustrukturierung des ehemaligen Betriebsgeländes der Zigarrenfabrik, wobei die bestehende Bebauung im nördlichen Bereich erhalten bleibt. Für den südlichen Bereich liegen Baukonzepte vor; die konkrete Objekt- und Anlagenplanung steht jedoch noch nicht abschließend fest. Auf Grundlage der im Schallgutachten vorgenommenen Berechnungen (mit/ohne Bebauung) ist im vorliegenden Planungsfall nicht mit nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird es als abwägungsgerecht angesehen, auf verbindliche Festsetzungen zu schalltechnischen Einzelmaßnahmen im Bebauungsplan zu verzichten und diese bezogen auf den konkreten Einzelfall dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu überlassen.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der schalltechnischen Betrachtung der sich in Bezug auf den Lärmschutz ergebenden differenziert darstellenden Belange in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die die geplante städtebauliche Neuordnung und Ausweisung eines Urbanen Gebietes begründen. Zu nennen sind hier u.a. der Beitrag zur Stärkung des Ortskerns, zur Erhaltung von Ortsteilen mit historischer Bedeutung und zur Entwicklung und Sicherung der für das Gemeinleben notwendigen Einrichtungen mit einem attraktiven und vielfältigen Nutzungsangebot. Ein Ausgleich betroffener Bereiche erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus den Parkierungsvorgängen im Bereich der zentralen Zufahrt ergeben, bauliche Vorkehrungen (Fassadenverkleidung mit Mindestanforderungen, Einhausung Zufahrt) Tiefgarage sowie die Prüfung und Ergreifung erforderlicher Maßnahmen für Bereiche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, die durch die Verkehrszunahme einer Lärmsteigerung von > 3 dB(A) und einer erstmaligen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet ausgesetzt sind.

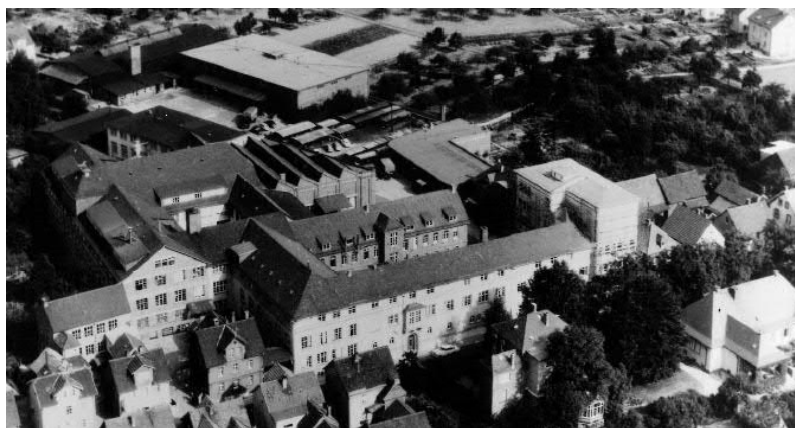
14. Denkmalschutz



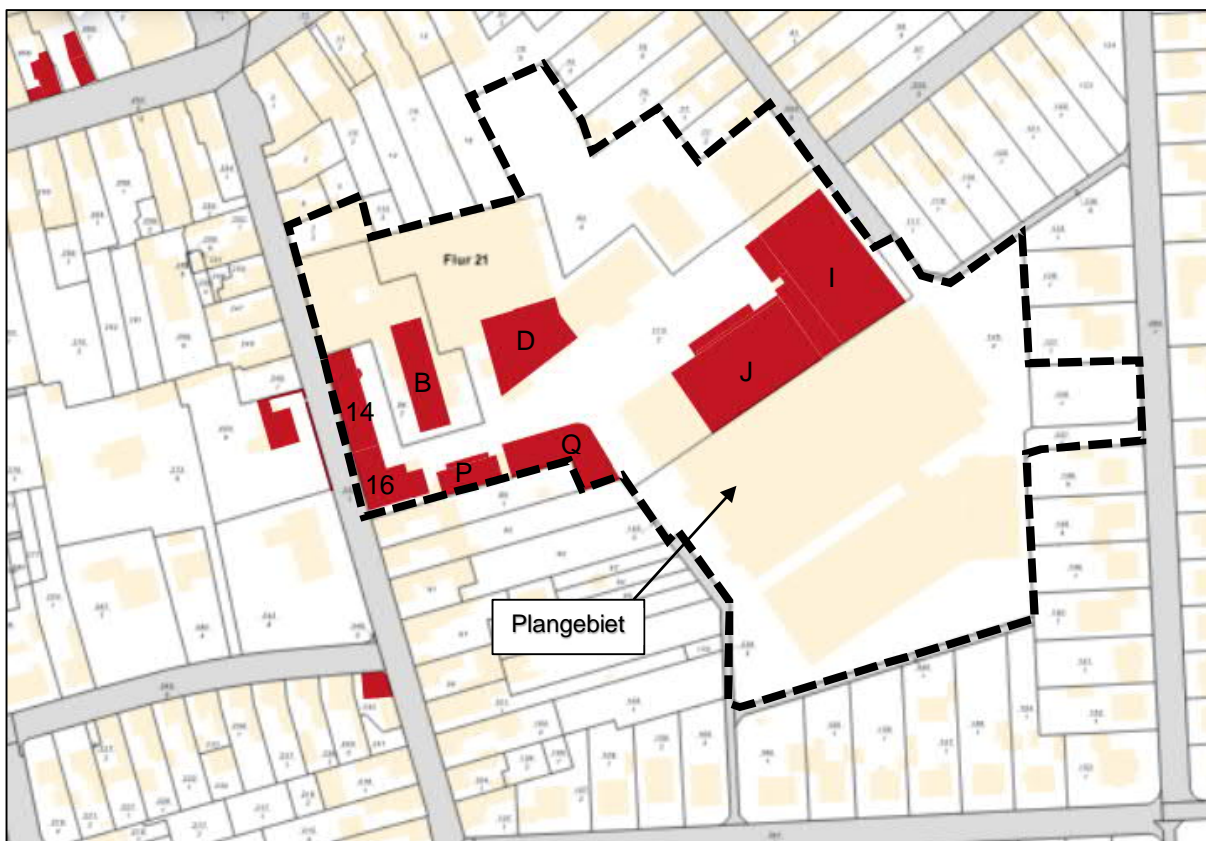
Das Plangebiet umfasst das Firmengelände der ehem. Zigarrenfabrik Rinn & Cloos. Der Komplex besteht aus Verwaltungs- und Fabrikgebäuden, die zwischen 1898 und 1983 erbaut wurden und in Teilen aus geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis aufgenommen sind.

Im denkwweb des Landesamts für Denkmalpflege wird u.a. folgendes ausgeführt: „Mit der Gründung des Unternehmens wurde das Firmengelände in Randlage von Heuchelheim erworben und bebaut. Mit der Ausdehnung Heuchelheims in der Nachkriegszeit blieb die Randlage zwar grundsätzlich bestehen, um das Firmengelände entwickelte sich nun jedoch ein Wohngebiet. Der derzeitige Baubestand ist kontinuierlich gewachsen und lässt sich in drei Hauptbauphasen einteilen. Nachdem in dem Gründungsbau von 1896 zunächst alle Produktionsschritte in einem Gebäude untergebracht waren, wurden diese in der ersten Erweiterungsphase zwischen 1903-1920 in zusätzliche Gebäude verteilt (A / 14 / C / D / G / F).

Der wirtschaftliche Aufschwung nach dem Ersten Weltkrieg erforderte eine erneute Erweiterung des Gebäudebestands, der zwischen 1937-1939 erfolgte (E / I / J / P). Neben den Wiederaufbauarbeiten nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges wurden weitere Verwaltungs- und Fabrikgebäude geschaffen (10 / H / K / Q / 16). Einige Gebäude wurden seit 1948 durch Minox, einen Hersteller für optische Geräte und Kameras, genutzt. Die letzte Erweiterung erfolgte 1972-1983 (O / L / M / N).“



Übersichtsplan Einzelkulturdenkmäler



(Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Stand 11/2024, eigene Bearbeitung)

B – Gründungsbau (1896)

J – Tabak- / Zolllager (1939)

Nr. 14 – Verwaltungsgebäude (1909)

P – Garage und Wohnung (1939)

D – Kistenmacherei (1913)

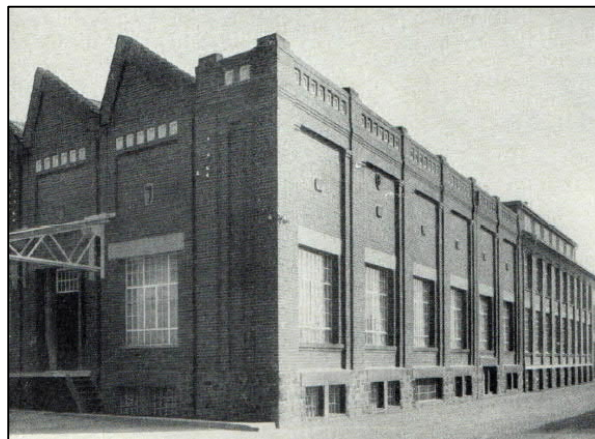
Q – Garage und Werkstatt (1953)

I – Tabakentripperei (1937)

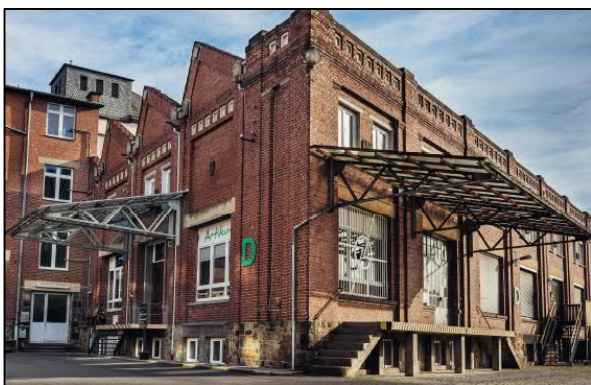
Nr. 16 – Erweiterung Verwaltungsgebäude (1958)

Es handelt sich hierbei um Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Diese sind nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Auf die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben wird hingewiesen. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Dies gilt auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO).

Die historischen Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik Rinn & Cloos veranschaulichen sowohl die bedeutende Stellung des Unternehmens als einer der führenden Tabakhersteller des Landes als auch seine Rolle als wichtiger Arbeitgeber in der Region. Anhand des stetig gewachsenen Gebäudekomplexes sind die Produktionsabläufe der Zigarrenherstellung weitgehend ablesbar. Während die handwerkliche Fertigung nie vollständig aufgegeben wurde, verdeutlichen die Erweiterungsbauten den wirtschaftlichen Erfolg sowie die technische Entwicklung der Produktion. Die Vielfalt an Baustilen der Gebäude dokumentiert die Beständigkeit der wirtschaftlichen positiven Entwicklung durch repräsentative Bauwerke, die jeweils ihre Zeit widerspiegeln.



Für das etwa 3,2 ha große Gewerbeareal der ehemaligen Zigarrenfabrik besteht die städtebauliche Zielvorstellung ein belebtes autoarmes Quartier mit einer Vielfalt an Nutzungen, bestehenden aus Gastronomie, Dienstleistungen, Versorgung, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbeeinheiten zu schaffen. Ferner soll eine hohe Wohnqualität für ein städtisches Leben geschaffen werden. Im Zentrum steht ein öffentlicher Raum, der durch seine marktplatzähnliche Funktion als Aufenthaltsbereich und sozialer Treffpunkt für die Einwohner des Quartiers, aber auch für die Bevölkerung fungieren und die soziale Interaktion, Integration und ein gemeinschaftliches Miteinander fördern soll.



Im Kern gilt es, den historischen Charakter des Geländes der ehemaligen Zigarrenfabrik zu erhalten, wobei die denkmalschutzrechtlichen Belange und das Beeinträchtigungsverbot zu würdigen sind. Dennoch sind zur Verfolgung der städtebaulichen Ziele auch bauliche Entwicklungsmaßnahmen in Form einer vertikalen Nachverdichtung erforderlich. Der Thematik wird im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Festlegung von Baulinien und Baugrenzen Rechnung getragen.

Entlang der Ludwig-Rinn-Straße wird eine Baulinie zur Erhaltung der bestehenden Bauflucht festgelegt. Im Westen wird die bestehende Höhenentwicklung aufgegriffen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als zwingend festgelegt. Hierdurch bleibt die straßenseitige visuelle Wahrnehmung des Gebäudekomplexes und seine Kubatur erhalten. Entlang der Friedrichstraße wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen bestandsorientiert als Höchstmaß festgesetzt. Lediglich für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „I“ soll ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden. Für das Gebäude „J“ ist nach derzeitigem Planstand eine Quartiersgarage mit einer unterirdischen und 3 bis 4 oberirdischen Ebenen vorgesehen. Hierdurch soll der Hofbereich von parkenden Fahrzeugen freigehalten und zu einem Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Die Aufwertung kommt auch den denkmalgeschützten Gebäuden zugute, sodass negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Für das Gebäude „J“ ist derzeit noch unklar, inwieweit dieses aufgrund des baulichen Zustandes erhalten werden kann. Sollte dies der Fall sein, besteht die planerische Absicht des Abrisses und Neuerrichtung auf denselben Grundrisskonturen. Als Fassade sollen nach Möglichkeit die Ziegel der bestehenden Fassade wiederverwendet werden. Signifikante Öffnungen, Erdgeschosshöhen, Vordächer und Podeste sollen hierbei zur Erhaltung des Charakters integriert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechend dem Bestandsgebäude

Baulinien zum Erhalt der Gebäudekonturen festgesetzt. Die Details obliegen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Zur Erhaltung des Hofcharakters des ehemaligen Gewerbeareals werden die prägenden Fassadenfluchten ebenfalls mittels Baulinien festgelegt. Ergänzend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Im Süden des Plangebietes sollen die beiden bestehenden Hallengebäude abgerissen werden und das Areal neu strukturiert werden. Im Fokus stehen hier insbesondere die Entwicklung und Schaffung von Wohnraum. Um eine Verbindung zwischen dem historischen Teil des Fabrikgeländes und der neuen Quartiersentwicklung zu schaffen, sind zwei Anbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Für die nördliche Anbindung bedarf es der Niederlegung eines Teilbereiches des Verbindungsstücks zwischen den Gebäuden „I“ und „J“.



Da dieser Übergangsbereich im Bestand aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine besondere Wirkung entfaltet, wird der Teilabriss als vertretbar beurteilt. Negative Auswirkungen auf die denkmalschutzrechtlichen Belange sind ferner nicht ersichtlich. Zumal im Vollzug des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durch Definition und Gestaltung der neuen Fassaden in Material und Farbgebung eine Aufwertung in diesem Bereich erzielt werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des an das Hauptgebäude „I“ angrenzenden niedrigeren Anbaus, wo sich die Dampfkesselanlage mit einem prägnanten Schornstein befindet, wird lediglich mittels Baugrenzen definiert. Auch hier sollen, immer unter Vorbehalt der denkmalrechtlichen Belange, Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, wobei die markanten Schornsteine in das Gesamtkonzept zu integrieren sind.

Mit den im Bebauungsplan insgesamt vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen wird insofern der städtebauliche Rahmen definiert, der im Vollzug des Bebauungsplanes Raum für eine denkmalschutzgerechte Ausführung lässt. Im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung und der Notwendigkeit der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung im Rahmen von Bauantragsverfahren kann auf die Aufnahme entsprechender Detailfestsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden. Dies umfasst auch die gestalterische Ausführung (Material, Farbe, Integration moderner Bauelemente, etc.) im Zuge von baulichen Entwicklungen an und im Umfeld der denkmalgeschützten Anlagen.

In Bezug auf Bodendenkmäler gilt im Übrigen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

15. Sonstige Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal (DN 1000), der nachrichtlich in der Plankarte dargestellt ist. Parallel hierzu verläuft die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung.

Des Weiteren befinden sich Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebietes. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Verlauf ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Übersichtsplan Telekommunikationslinien



(Quelle:

Deutsche Telekom, Stand: 02/2025, genordet ohne Maßstab)

Für die Versorgung des Gebietes mit Energie werden weitere Transformatorstationen mit einem Flächenbedarf von rd. 5 m x 5 m in Anhängigkeit des Energiebedarfs erforderlich. Da die das Gebiet versorgenden Anlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden können, wird auch vor dem Hintergrund der Wahrung einer hinreichenden Flexibilität im Vollzug des Bebauungsplans und der sich konkretisierenden Objekt- und Anlagenplanung von einer verbindlichen Festlegung im Bebauungsplan abgesehen.

Weitere Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme von üblichen Hausanschlussleitungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

16. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ – 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“, Planungsbüro Fischer, Stand: 10.03.2025
- Verkehrsuntersuchung Rinn & Cloos-Areal, Schlothauer & Wauer, Stand: 09/2025
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“, Konzept dB Plus, Stand: 26.03.2026
- Abfalltechnische Bodenuntersuchung - Kurzbericht, Geonorm GmbH, Stand: 03/2023
- Bericht Schadstoffkataster, Institut für Industriellen und Geotechnischen Umweltschutz GmbH, Stand 05/2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“, PlanÖ, Stand: 11/2025

Planstand: 10.03.2026

Projektnummer: 24-2876

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de