

Gemeinde Heuchelheim (an der Lahn), Ortsteil Heuchelheim

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 7**

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

## **Vorentwurf**

Planstand: 10.12.2024

Projektnummer: 24-2876

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

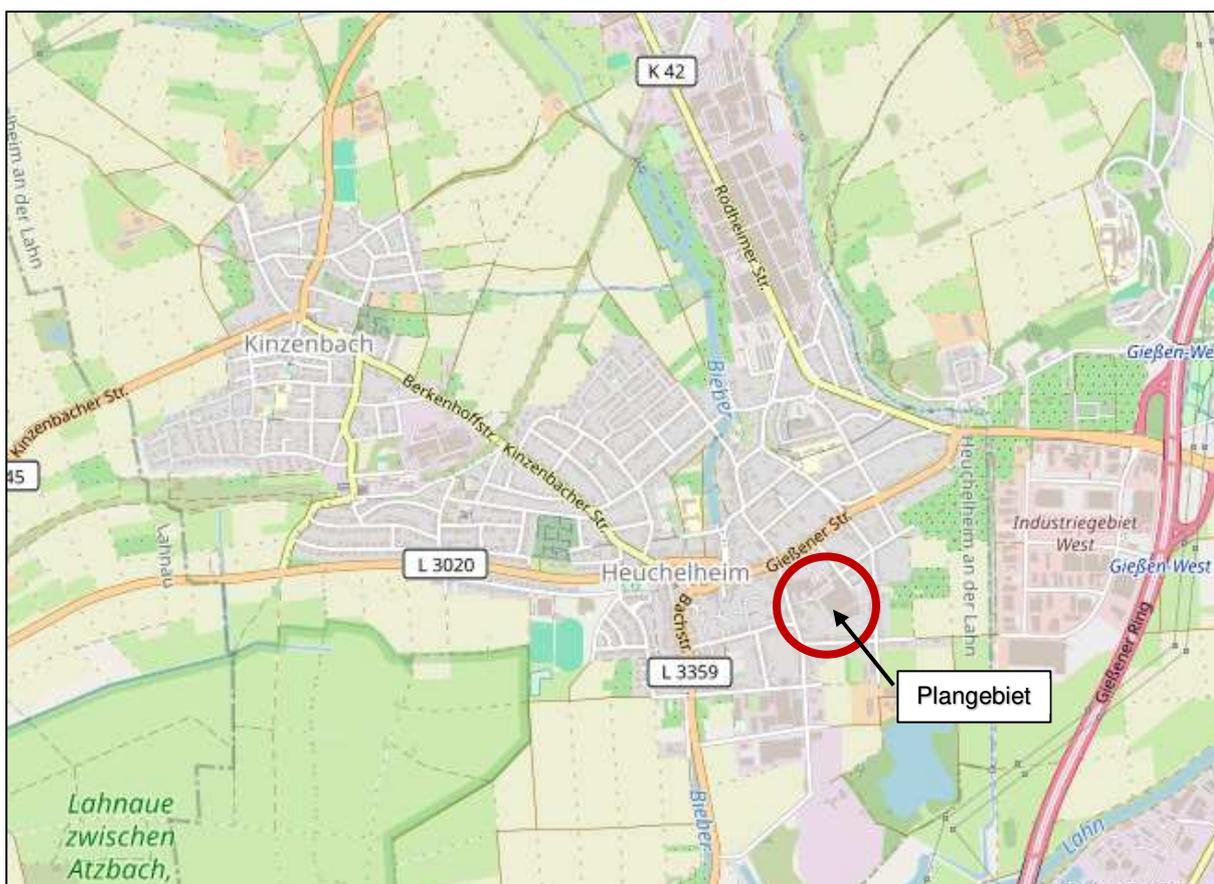
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	21
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	22
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>23</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>25</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	25
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	25
<b>7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>26</b>
<b>8. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>10. Altlastenverdächtige Flächen</b> .....	<b>30</b>
<b>11. Kampfmittel</b> .....	<b>33</b>
<b>12. Immissionsschutz</b> .....	<b>34</b>
<b>13. Denkmalschutz</b> .....	<b>34</b>
<b>14. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>38</b>
<b>15. Bodenordnung</b> .....	<b>38</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>38</b>

## 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 wichtige 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. 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 Quartiersentwicklung 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**



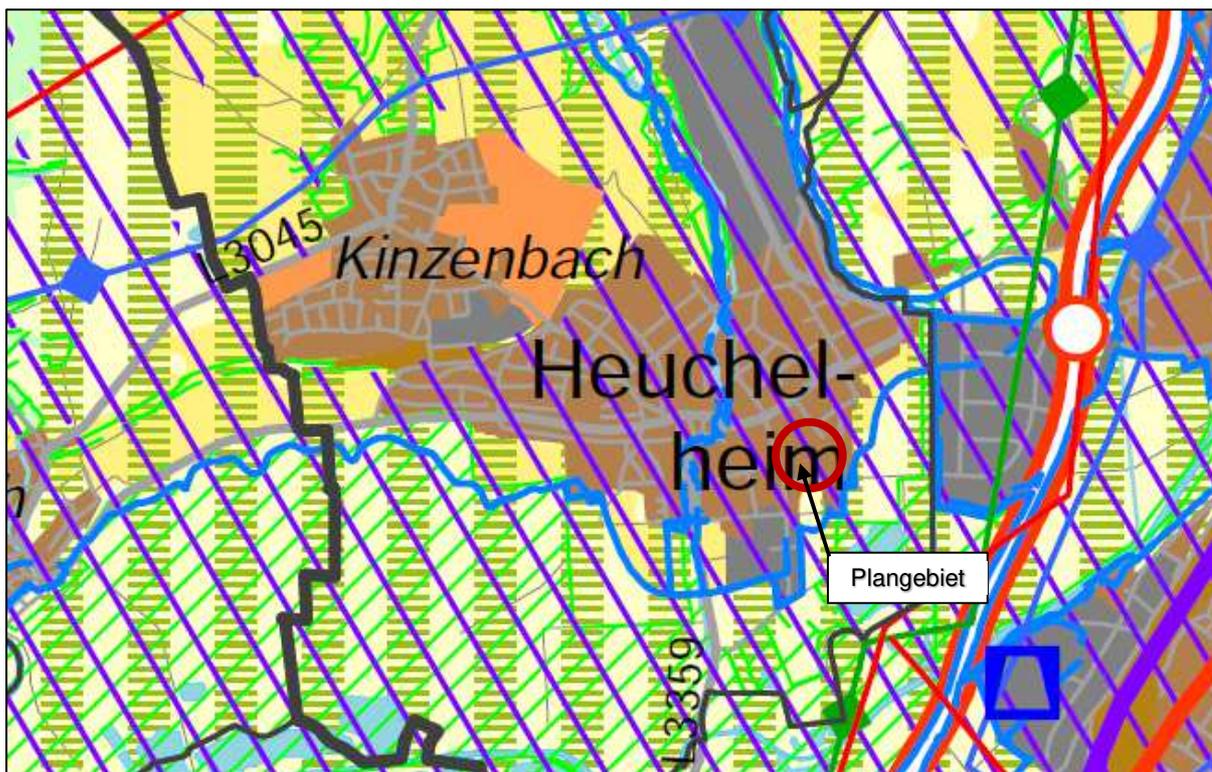
(Quelle: Eigene Aufnahmen 06/2024)

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

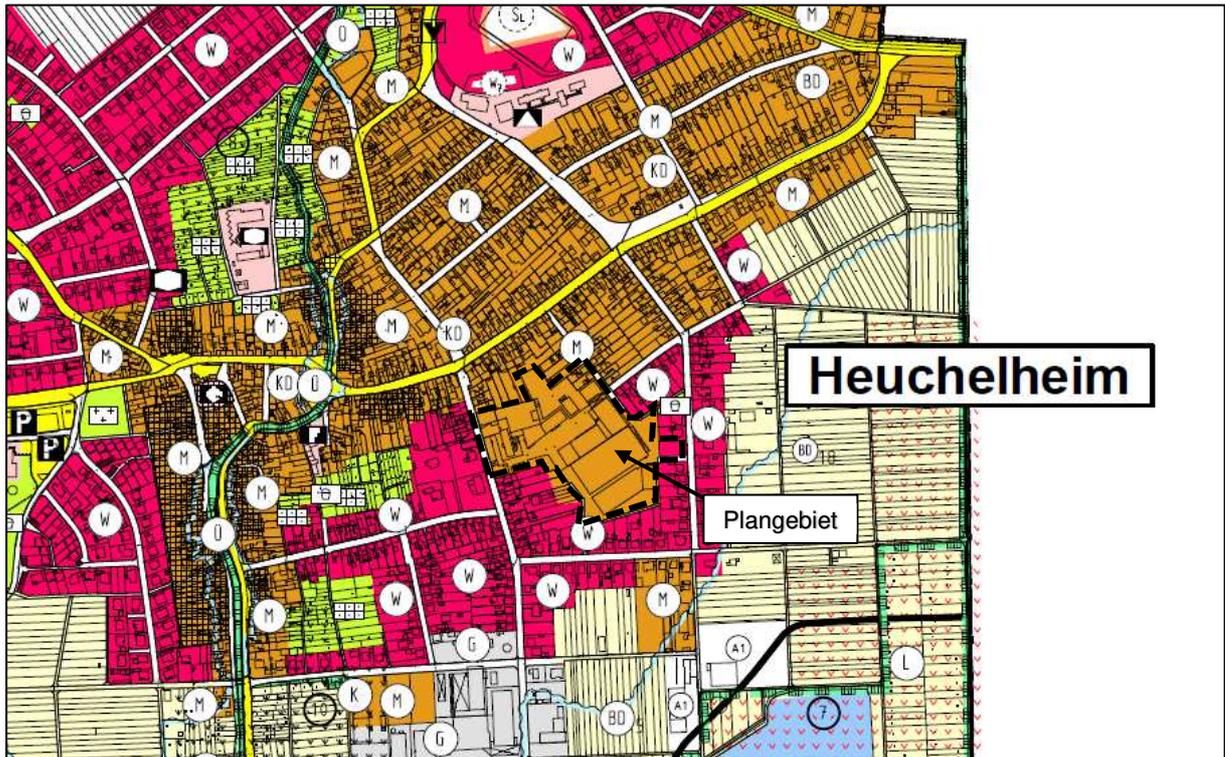
Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Flächendarstellung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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.

#### 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

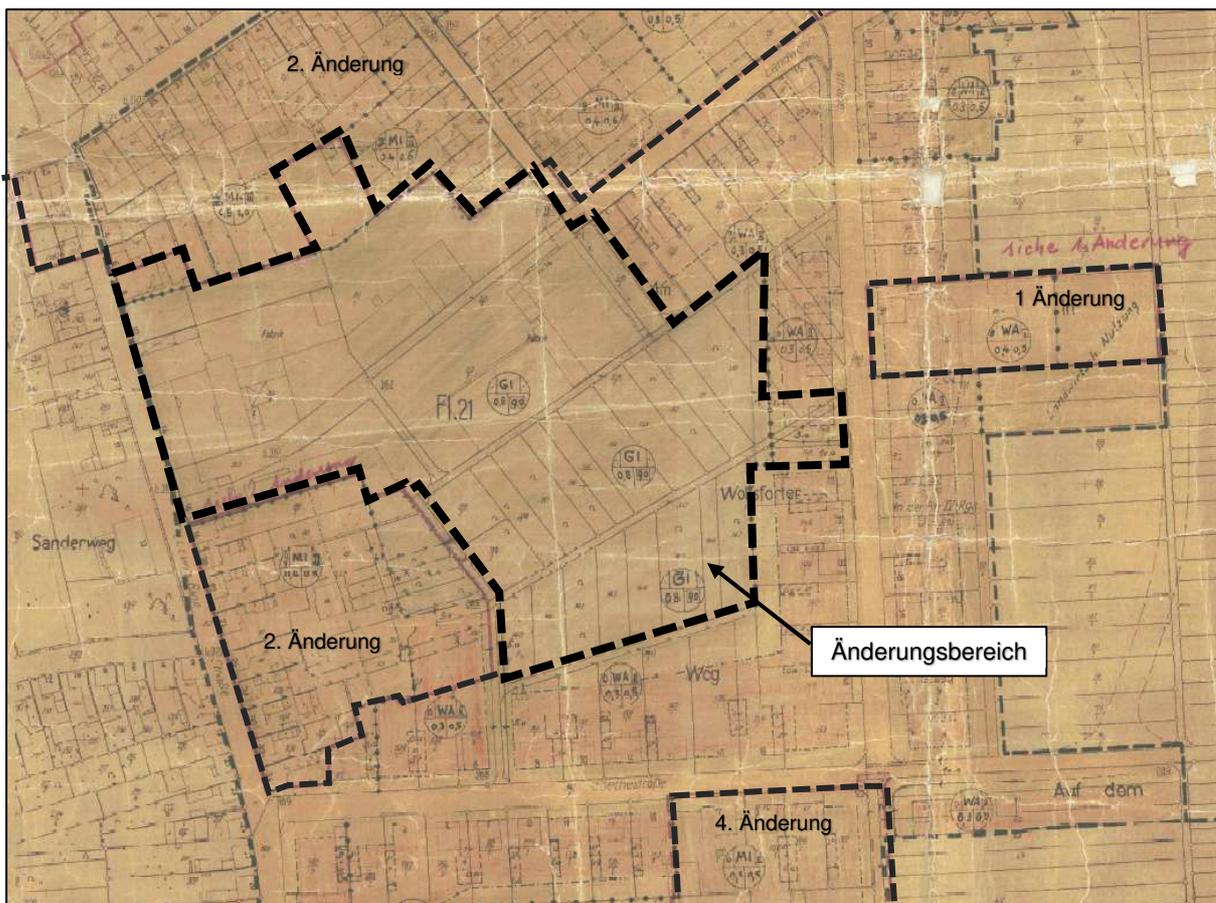


genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

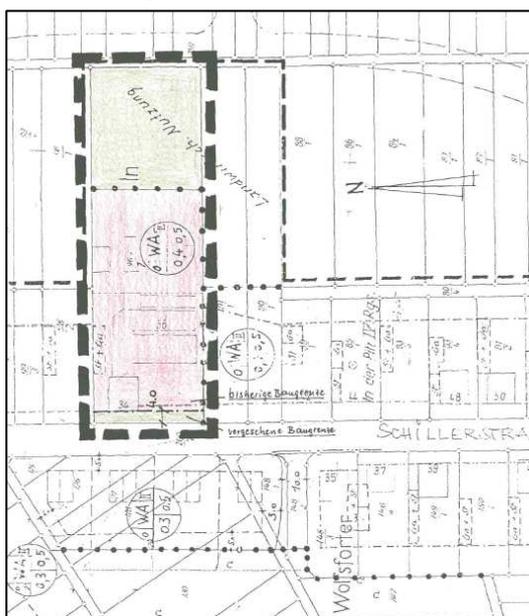
Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ aus dem Jahr 1971 vor, der hier ein Industriegebiet ausweist. Das Maß der baulichen Nutzung ist zweckentsprechend mit einer GRZ = 0,8 und einer BMZ = 9,0 festgelegt. Im Westen ist untergeordnet ein Allgemeines Wohngebiet 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)**

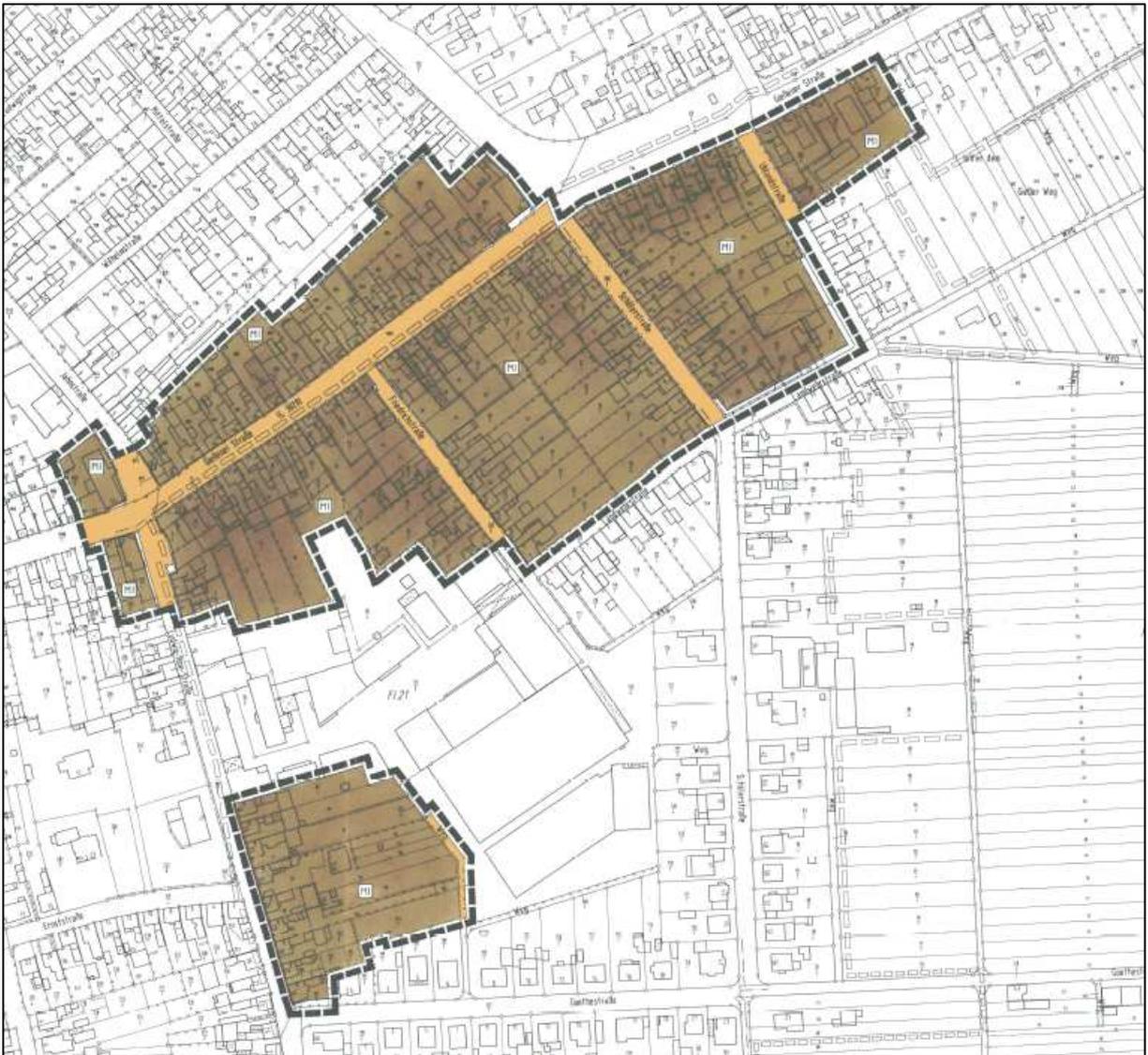


genodet, ohne Maßstab

**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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	07.05.2019 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____
---	-------

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.

## 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)

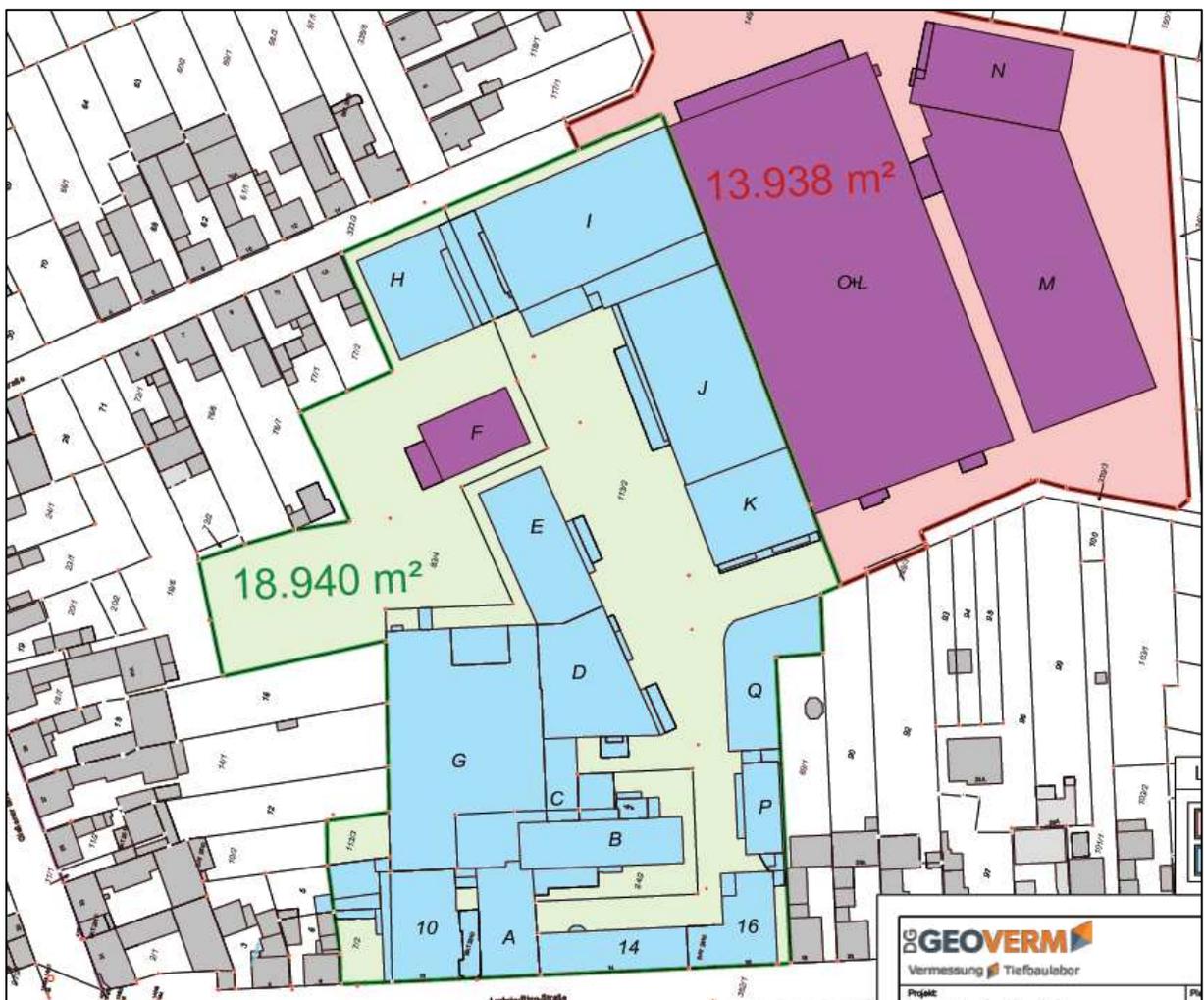
**Städtebaulicher Entwurf Rinn & Cloos-Gelände**



(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 Zufahrt zur Quartiersgarage soll hierbei unterirdisch über eine geplante 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. Die Ausfahrt erfolgt Richtung Goethestraße. Die Befahrbarkeit des Quartiersplatzes soll eingeschränkt werden und lediglich in den Randbereichen bspw. durch den Andienverkehr der ansässigen Gewerbebetreibenden 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.

### Übersichtsplan der Gebäudebezeichnungen



(Quelle: Geoverm, nicht genodet)

### 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 hier vorhandenen Durchfahrten zum Innenhof des Areals und den bestehenden Stellplatzanlagen. 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 bilden. 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.

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.

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 eine Quartiersgarage 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.

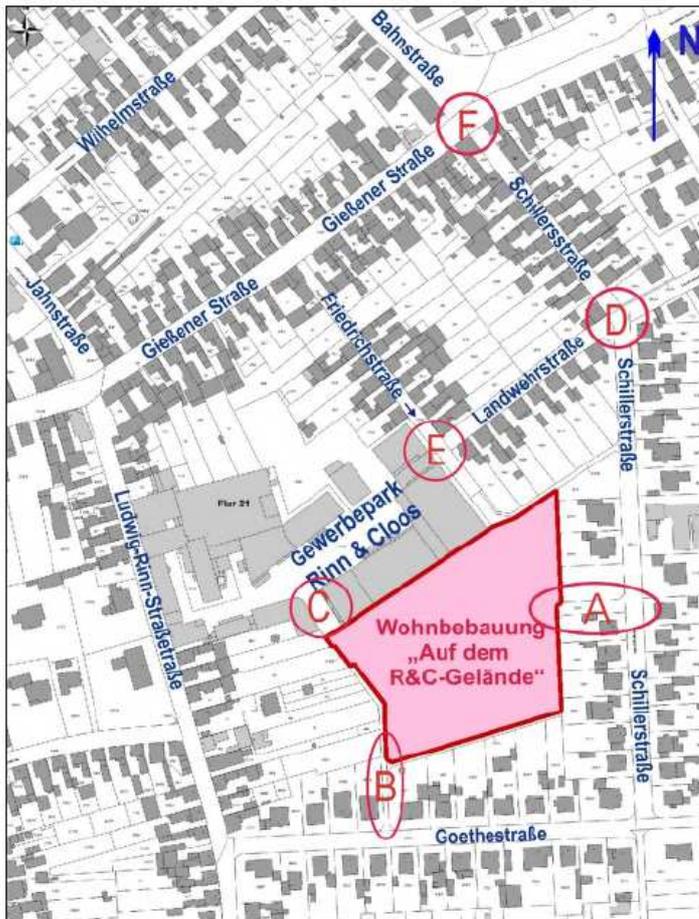
Um eine Vernetzung des historischen Bereichs und des geplanten Quartiers im Süden mit dem Fokus auf Wohnen zu erzielen, sind zwei Verbindungen vorgesehen, die allerdings ausschließlich dem Radverkehr und Fußgängern vorbehalten sind. Zur Umsetzung gelangt im Bebauungsplan eine

**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. Der Zielverkehr für den nördlichen Bereich wird auch weiterhin hauptsächlich über die Ludwig-Rinn-Straße und die Friedrichstraße das Plangebiet anfahren und somit die vorhandenen Knotenpunkte an der Gießener Straße belasten. Der Verkehr für den südlichen Planbereich sowie der Quellverkehr wird sich hingegen weiter über das angrenzende Straßennetz verteilen und über die Goethestraße und die Schillerstraße mit Anschluss an die Gießener Straße abgeleitet werden. Zur Beurteilung der künftigen Verkehrssituation wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Die Untersuchung konzentriert sich auf den durch die geplante Wohnnutzung zusätzlich induzierten Mehrverkehr. Auf dem vorhandenen Areal befinden sich gegenwärtig etwa 80 gewerbliche Mieter aus unterschiedlichen Branchen, die bereits heute ein entsprechendes Verkehrsaufkommen generieren. Aus diesem Grund stellt die Schaffung von neuem Wohnraum als verkehrlicher Frequenzbringer ein realistisches Szenario für die Beurteilung der Auswirkungen und den Abwägungsprozess dar. Geplant sind etwa 140 bis 150 Wohneinheiten für 400 bis 450 Einwohner, die in erster Linie über neue Anschlüsse an die Schillerstraße und Goethestraße abgewickelt werden sollen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgte zunächst die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrsstärken der vorgesehenen Wohnbebauung. Ferner erfolgten zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Spitzenbelastung der Ganglinien nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsabgleich mehrere Verkehrserhebungen. Im Ergebnis können die Ganglinien auf das örtliche Verkehrsgeschehen in der Gemeinde Heuchelheim übertragen werden.

Des Weiteren dienten die Erhebungen der Erfassung des Status quo der Verkehrssituation, um die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz beurteilen zu können. Hierbei spielt auch die vorhandene Straßenraumgestaltung (Fahrbahnbreite) in den jeweiligen Erschließungsstraßen eine wichtige Rolle, sodass dies ebenfalls in die Begutachtung eingeflossen ist. Eine Übersichtskarte des umgebenden Straßennetzes mit Kennzeichnung der Anschlüsse und Knotenpunkte ist nachfolgend dargestellt.

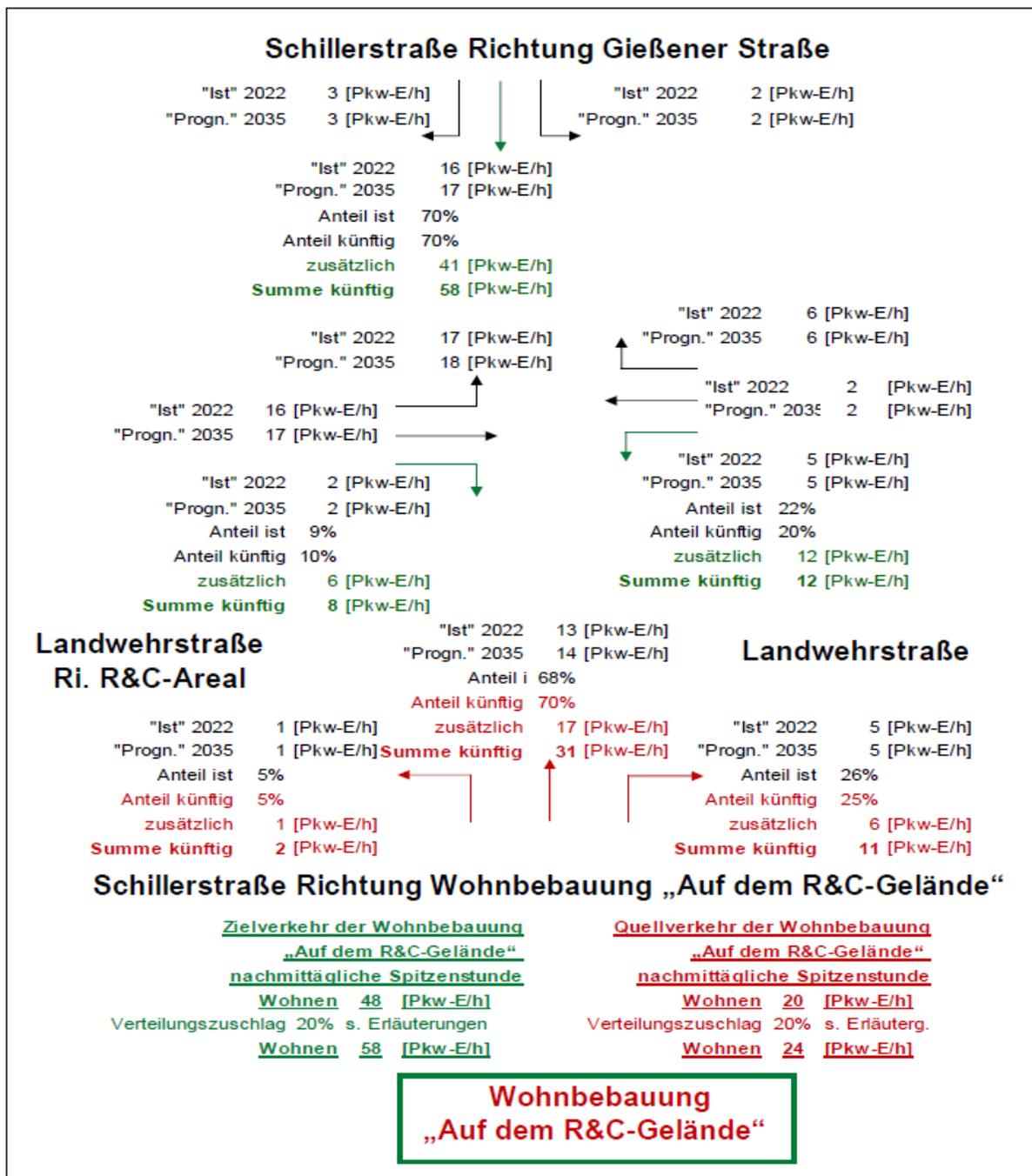
## Übersichtskarte Erschließungsstraßen und betroffene Knotenpunkte



(Quelle: Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Verkehrsqualität des Straßennetzes nach Realisierung der Wohnbebauung „Auf dem R&C-Gelände“, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand 01/2023)

Nach Abschätzung des Verkehrsaufkommens der Wohnbebauung ist mit rd. 441 bis 1254 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Hinzu kommt noch der Güterverkehr (u.a. Müllabfuhr). Unter Anwendung der Ganglinien aus dem Handbuch liegt der Anteil der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr im Quellverkehr bei 31 – 88 Pkw-Fahrten/Stunde und im Zielverkehr bei 4 – 13 Pkw-Fahrten/Stunde. In der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 17 Uhr und 18 Uhr ist im Quellverkehr mit 11 bis 31 Pkw-Fahrten/Stunde und im Zielverkehr mit 26 bis 75 Pkw-Fahrten/Stunde zu rechnen. Um die Verkehrsqualität der Knotenpunkte „vor“ und „nach“ der Wohnbebauung „Auf dem Rinn & Cloos-Gelände“ dazulegen, wurde stellvertretend für alle Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets der am stärksten belastete Knotenpunkt Schillerstraße / Landwehrstraße (Punkt D) genauer untersucht. Die Verteilung der Ziel- und Quellverkehrsstärken sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Nachmittägliche Ist- und Dimensionierungsverkehrsstärken der Kreuzung Schillerstraße / Landwehrstraße ohne den Rad- und Fußgängerverkehr**



(Quelle: Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Verkehrsqualität des Straßennetzes nach Realisierung der Wohnbebauung „Auf dem R&C-Gelände“, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand 01/2023)

Auf der Grundlage wurde für den Knotenpunkt D (Kreuzung Schillerstraße / Landwehrstraße) sowohl für den Ist-Zustand als auch für den Planzustand ein Kapazitätsnachweis (Rechts-vor-Linksregelung) durchgeführt. Der Vergleich der maximalen mittleren Wartezeiten und Qualitätsstufen mit Belastungen „vor“ und „nach“ der Wohnbebauung „Auf dem R&C-Gelände“ ergibt bei den vorhandenen geringen Verkehrsbelastungen keine Unterschiede, weder in den maximalen mittleren Wartezeiten („w-m“-Werte in den Abbildungen 9 und 10 links unten) noch in der Verkehrsqualität. Die beiden untersuchten Fälle weisen die besten Qualitätsstufen A/B auf. Das bedeutet, dass die Verkehrsteilnehmer keine

Unterschiede zwischen „vorher“ zu „nachher“ feststellen werden. Des Weiteren weisen die bestehenden Straßen an die die Wohnbebauung auf dem Rinn & Cloos-Gelände“ anschließt (Beispiel „Schillerstraße“, „Goethestraße“ und „Landwehrstraße“) Fahrbahnbreiten von mehr als 4,50 m auf. Diese Breite von 4,50 m entspricht den Maßen der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für neue Wohnstraßen, die Verkehrsstärken bis zu 400 Kraftfahrzeuge pro Stunde aufnehmen können. Fügt man beispielsweise in der südlichen Schillerstraße zu den am 20.12.2022 festgestellten Verkehrsstärken von 42 [Kfz/h] die gesamten maximal zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung „Auf dem R&C-Gelände“ einschließlich einem Prognosezuschlag bis zum Jahr 2035 von 7 % und einem Verteilerzuschlag von 20 % für Unwägbarkeiten hinzu, so ergibt sich dort eine Belastung von stündlich 122 Kraftfahrzeugen.

Im Ergebnis wird seitens des Verkehrsgutachters ausgeführt, dass aufbauend auf den ermittelten Ziel- und Quellverkehren sowie auf durchgeführten Verkehrserhebungen und Kapazitätsnachweisen festgestellt wird, dass die Verkehrsqualität weder der Straßen im Umfeld der geplanten Wohnbebauung „Auf dem R&C-Gelände“ noch der dortigen Knotenpunkte durch die geplante Bebauung eingeschränkt wird. 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.

*Zum Entwurf werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen in die Planung aufgenommen.*

### **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**.

## **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 dargestellt, 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.

## Höhe baulicher Anlagen

*Festsetzungen zur Steuerung der Höhenentwicklung gelangen zum Entwurf Eingang in den Bebauungsplan.*

### 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 Doppel- und Reihenhäuser beschränkt. Hier und in Teilen des Urbanen Gebietes Nr. 1 wird in Bezug auf die Umgebungsbebauung ergänzend die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken festgelegt. 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 sowohl entlang der Ludwig-Rinn-Straße als auch der Friedrichstraße Baulinien zur Ausweisung. Im Übrigen werden durch die Festsetzungen der Baulinien die bestehenden Gebäudekonturen der denkmalschutzrechtlichen Gebäude städtebaulich gesichert. Ferner kann hierdurch der Gebietscharakter des ehemaligen Industriegeländes mit einem zentralen Innenhof gesichert werden, der durch die 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.

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 Straßensbildes. 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 Dachsaatmischungen 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. 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. 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.

## **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 Reihenhausbebauung 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. Dach- eindeckung 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 m<sup>2</sup> sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m<sup>2</sup> betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m<sup>2</sup>) darf die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche oder 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 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.

### **6.2 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.

### **6.3 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 laufen gegenwärtig Erhebungen zu den Tiergruppen Vögeln, Reptilien und Fledermäuse (Langzeiterfassung mittels Bat-Rekorder und Gebäudekontrollen). Die Erhebungen zu den Reptilien sind abgeschlossen. Reptilien konnten im Zuge der Erhebungen nicht festgestellt werden. Ein erster vorläufiger Ergebnisbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. *Zum Entwurf des Bebauungsplanes finden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Eingang in die Planung.*

## **7. 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.

## **8. 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 km<sup>2</sup>) 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.

## **9. 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 in den angrenzenden Erschließungsstraßen. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung kann daher 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. Die Abwasserbeseitigung kann daher wie bisher über das vorhandene Mischsystem erfolgen. Eine anderweitig wirtschaftlich darstellbare Alternative (Trennsystem, Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter) sind nicht gegeben. Zudem scheidet eine Versickerung aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse aus.

Zur Reduzierung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Anzusprechen gilt hier insbesondere die verpflichtende Dachbegrünung für das Urbane Gebiet Nr. 3. Des Weiteren wird die städtebauliche Neuordnung im südlichen Teil des Plangebietes mit einem geringeren Versiegelungsgrad einhergehen, sodass insgesamt eine Reduzierung der Abwassermengen gegenüber dem Bestand erzielt werden kann.

*Die Ausführungen zur Entwässerung sind zum Entwurf des Bebauungsplanes noch zu ergänzen.*

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 ortsnah 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 Speicherfähigkeit 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.

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 Bauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## 10. 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-Zuordnungsklasse > Z 2 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-Zuordnungsklasse 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-Zuordnungsklasse >> Z 2 einzustufen. Der Asphalt sowie der darunter liegende 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.

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung werden die Flächen auch sensibleren Nutzungen wie Wohnen zugänglich gemacht. Nach derzeitigem Planstand kann das Gefährdungspotential durch eine fachgerechte Entsorgung des anfallenden Bodenhaushubs, Bauschutts und den sonstigen Bauabfällen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeschlossen werden, sodass unter Abwägung des Sachverhalts die Ausweisung eines Urbanen Gebietes städtebaulich begründet ist.

## **11. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 12. 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.

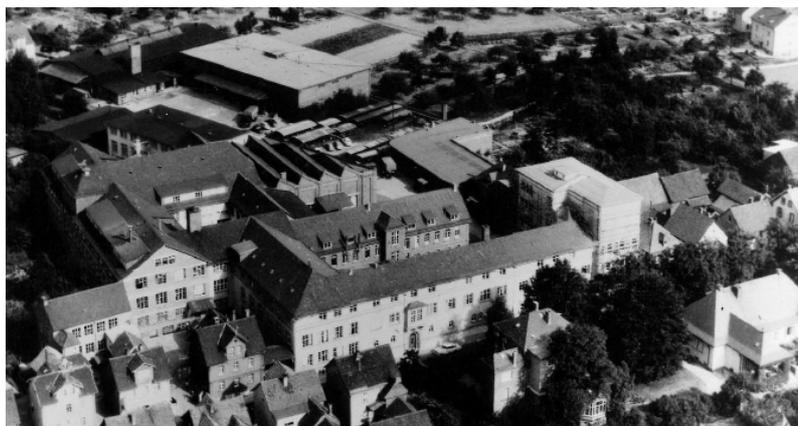
Mit der Umwidmung eines Industriegebietes in ein Urbanes Gebiet im Umfeld der bestehenden Gebietsausweisungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) kann künftig dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Maßgebend in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange sind die, durch die städtebauliche Neuordnung generierten Beschäftigten-, Besucher und Einwohnerverkehre, die über das angrenzende Straßennetz abgewickelt werden. Geplant ist ein autoarmes Quartier mit einer vielfältigen Nutzungsmischung. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Quartiersgarage im Gebäudekomplex „J“ und „K“ sowie eine Tiefgarage unterhalb des Urbanen Gebietes Nr. 3 geplant. Für diese Anlagen ist nach derzeitigem Planstand eine gemeinsame Zufahrt ausgehend von der neuen Planstraße A vorgesehen. Eine Ausfahrt ist über die Goethestraße vorgesehen. Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Emissionen im Bereich der Schiller- und Goethestraße zu rechnen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Urbanes Gebiet Nr. 4) ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten. In diesem Bereich sind bereits heute Gewerbeunternehmen ansässig, wobei sowohl der Innenhof als auch der nördliche Bereich als Stellplatzanlage genutzt wird. Die mit dem Parken verbundenen Verkehrsbewegungen werden sich künftig Richtung Quartiersgarage und Tiefgarage verlagern. Lediglich in den randlichen Bereichen wird Verkehr (u.a. Andienverkehr) zugelassen werden.

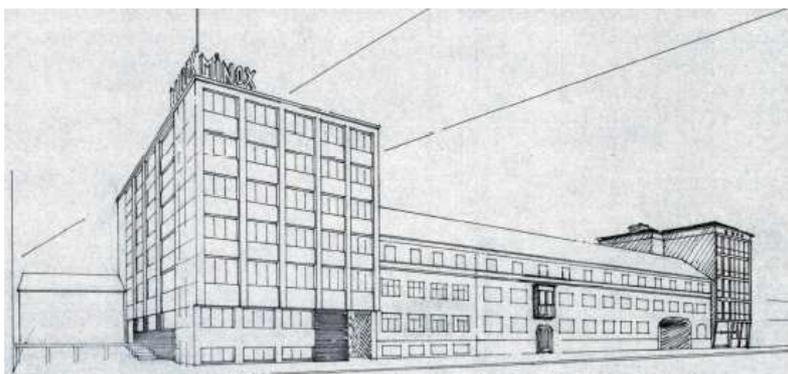
## 13. Denkmalschutz

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*



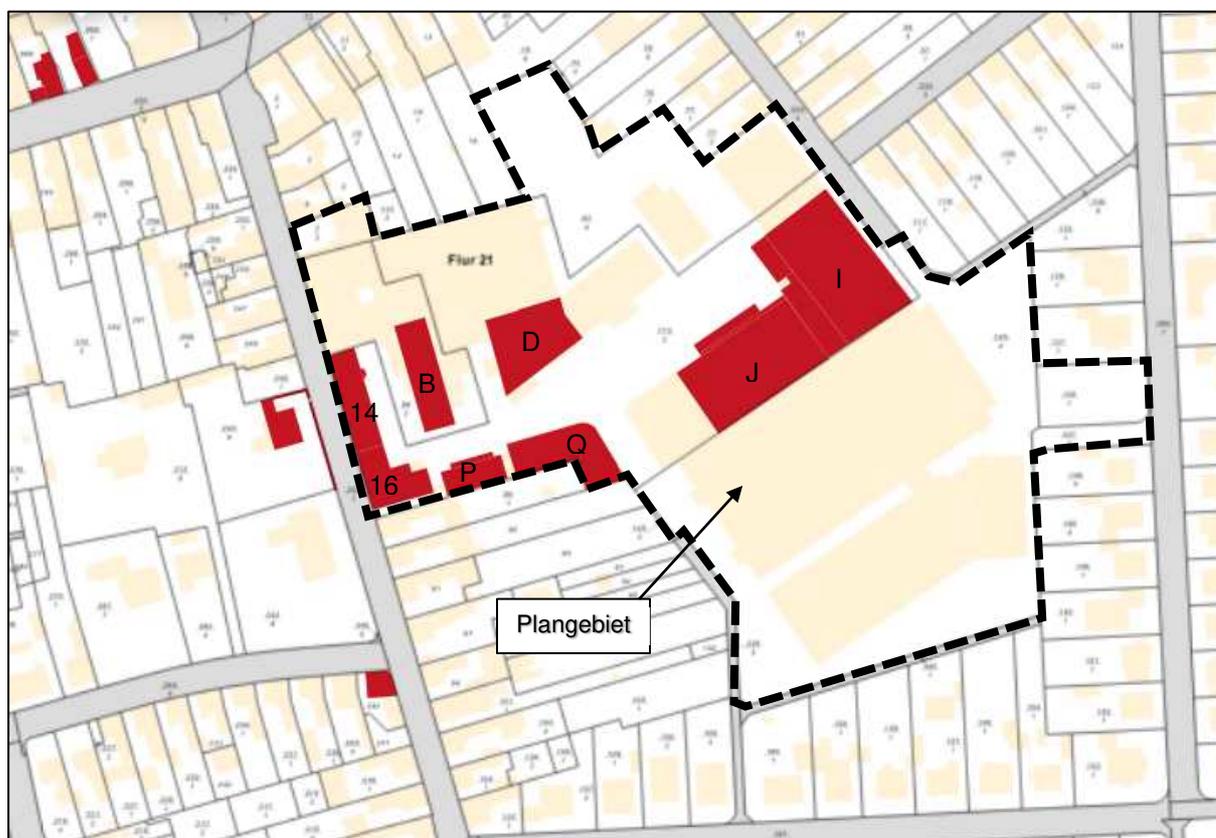
*Heuchelheims in der Nachkriegszeit blieb die Randlage zwar grundsätzlich bestehen, um das Firmengelände entwickelte sich nun jedoch ein Wohngebiet. Der derzeitige Baubestand ist kontinuierlich gewachsen und lässt sich in drei Hauptbauphasen einteilen. Nachdem in dem Gründungsbau von 1896 zunächst alle 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).“

Die letzte Erweiterung erfolgte 1972-1983 (O / L / M / N).“

### Übersichtsplan Einzelkulturdenkmäler



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

**B** – Gründungsbau (1896)

**Nr. 14** – Verwaltungsgebäude (1909)

**D** – Kistenmacherei (1913)

**I** – Tabakentriperei (1937)

**J** – Tabak- / Zolllager (1939)

**P** – Garage und Wohnung (1939)

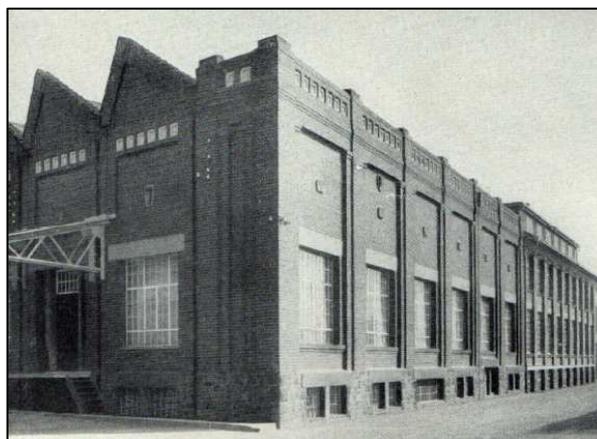
**Q** – Garage und Werkstatt (1953)

**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 Beeinträchtungsverbot 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.

Sowohl entlang der Ludwig-Rinn-Straße als auch der Friedrichstraße 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 und der hier straßenseitig festgesetzten Baulinie 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 Denkmal-schutzbehörden.

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 Niederle-



gung 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.

#### **14. Sonstige Infrastruktur**

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

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

#### **15. Bodenordnung**

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

#### **16. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ – 6. Änderung im Bereich „Gewerbepark Rinn & Cloos“, Planungsbüro Fischer, Stand: 07.11.2024
- Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Verkehrsqualität des Straßennetzes nach Realisierung der Wohnbebauung „Auf dem R&C-Gelände“, Prof. Fischer-Schlemm, Stand: 02/2023
- Abfalltechnische Bodenuntersuchung - Kurzbericht, Geonorm GmbH, Stand: 03/2023
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchung im Bereich Gewerbepark Rinn & Cloos“, PlanÖ, Stand: 12/2024

Planstand: 10.12.2024

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)