

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar



Bebauungsplan Nr. 242

**„Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“
- 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar**

- Begründung -

Exemplar zum Satzungsbeschluss



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Januar 2021

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld.....	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht	2
1.5	Flächennutzungsplan	4
1.6	Regionalplan Mittelhessen 2010	4
1.7	Schutzgebiete	4
1.8	Geologie und Boden	5
1.9	Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	5
1.10	Kampfmittelvorkommen	5
1.11	Städtebauliche Bewertung des Vorhabens.....	6
1.12	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB	6
2.	Vorhabensbeschreibung.....	7
3.	Festsetzungen.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise, Baugrenzen	8
3.4	Immissionsschutz.....	9
3.5	Sonstige Festsetzungen.....	9
4.	Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Bewertung	9

Anlagen:

Anlage 1: Immissionsberechnung Nr. 4532a zum BBPL Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“ -1.Änderung

Anlage 2: Historische Erkundung des ehemaligen Betriebsstandorts der Arthur Pfeiffer GmbH

Anlage 3: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst
vom 07.12.2020

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e.V. verwaltet das Vermögen des ehemaligen Inhaberehepaares Dr. Hanny und Dr. Erich Pfeiffer der Pfeiffer Vakuumtechnik/Wetzlar. Hierzu zählt auch das Grundstück Bergstraße 31 in Wetzlar. Bei diesem Grundstück handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Pfeiffer Vakuumtechnik. Seit dem Umzug der Firma vor rund 50 Jahren werden die dort vorhandenen Gebäude in kleineren Einheiten vermietet.

Die Stiftung plant im östlichen Teil des Grundstücks nun eine Wohnnutzung. Die Gebäude in diesem Bereich sind nicht mehr sanierungsfähig und müssen abgerissen werden. Eine weitere Nutzung als Gewerbegrundstück ist wegen der besonderen Lage im Kernstadtbereich von Wetzlar mit umliegender Wohnbebauung nur bedingt möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Die Stiftung plant daher als Folgenutzung die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt rund 32 Wohneinheiten, welche später durch die Stiftung vermietet werden sollen. Die Nutzungen im westlichen Teil des Grundstücks sind von der Planung nicht berührt.

Die Stiftung plant bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Dafür ist dieses Grundstück wegen der Innenstadt Nähe und der barrierefreien Erreichbarkeit besonders gut geeignet. Es soll ein gemeinsames Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung ermöglicht werden. Mit der Planung zum Bau von zwei Wohngebäuden werden somit zum einen die bestehenden sozialen Angebote verbessert und ausgebaut, gleichzeitig wird innenstadtnah preiswerter Wohnraum geschaffen. Dies ist grundsätzlich auch im öffentlichen Interesse.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“ aus dem Jahr 1969. Dieser ordnet die städtebauliche Situation beiderseits der Bergstrasse zwischen Brühlsbachstrasse und Frankfurter Strasse. Entsprechend der damaligen Nutzung wurde das Grundstück Bergstraße 31 als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung steht einer Wohnnutzung als Folgenutzung entgegen und entspricht auch nicht mehr der städtebaulichen Gesamtsituation. Zur Realisierung des Vorhabens muß der bestehende Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Bergstraße 31 geändert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Anforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung angepasst werden. Formal handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in der Sitzung am 23.04.2020 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“ umfasst das gesamte Grundstück Bergstraße 31 in der Kernstadt Wetzlar sowie den Abschnitt der dem Grundstück vorgelagerten Straßenparzelle der Bergstraße. Im Einzelnen umfasst das Grundstück Bergstraße 31 die folgenden Flurstücke in Flur 12: Nr. 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7 und 64/5 jeweils vollständig. Die einbezogene Verkehrsfläche umfasst in Flur 40 die Flurstücke 174/25 und 174/27 jeweils teilweise. Die Lage des Geltungsbereichs kann den beiden nachstehenden, unmaßstäblichen Karten entnommen werden.



Übersichtsplan und Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (unmaßstäblich).

1.3 Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld

Entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken befinden sich verschiedene Gebäude und Gebäudekomplexe mit bis zu 3 Vollgeschossen, welche einen zur Straße offenen Innenbereich umfassen, welcher die notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze umfasst. Der Gebäuderiegel entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze umfasst insgesamt 3 Teilgebäude. Die vorderen beiden Gebäude sind aufwendig saniert und an den „Internationalen Bund“ (IB) vermietet, welcher dort Flüchtlinge, insbesondere nicht volljährige Jugendliche, betreut. Bei dem sich anschließenden Gebäude handelt es sich um ein Lager- und Werkstattgebäude. Das mittig quer stehende Gebäude wird durch die Firma DDO Strichplatten und Dünnschicht GmbH gewerblich genutzt. Bei den Gebäuden im nordöstlichen Bereich handelt es sich um eine Produktionshalle mit zugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäuden. Die Gebäude stehen derzeit leer. In der Mitte des Innenbereichs befindet sich das ehemalige Pförtnergebäude, welches aktuell als Geschäftsstelle durch eine Krankenkasse genutzt wird.

Das natürliche Gelände ist SW-exponiert und weist eine durchschnittliche Hangneigung von rund 8% auf. Daher wurde das gesamte Grundstück für eine bessere Bebaubarkeit umgestaltet und eingeebnet, wobei aufgrund der Hangneigung 2 Hauptebenen mit unterschiedlichen Höhenniveaus hergestellt wurden. Die Zufahrt von der Bergstraße erfolgt im Bereich des oberen Drittels, da hier die Bergstraße in etwa höhengleich mit dem Grundstück ist.

Entlang der Bergstraße schließt sich unterhalb das Areal des Hessenkollegs an, oberhalb befindet sich das „Michel Hotel Wetzlar“. Das nördlich angrenzende Quartier ist als Mischgebiet zu charakterisieren.

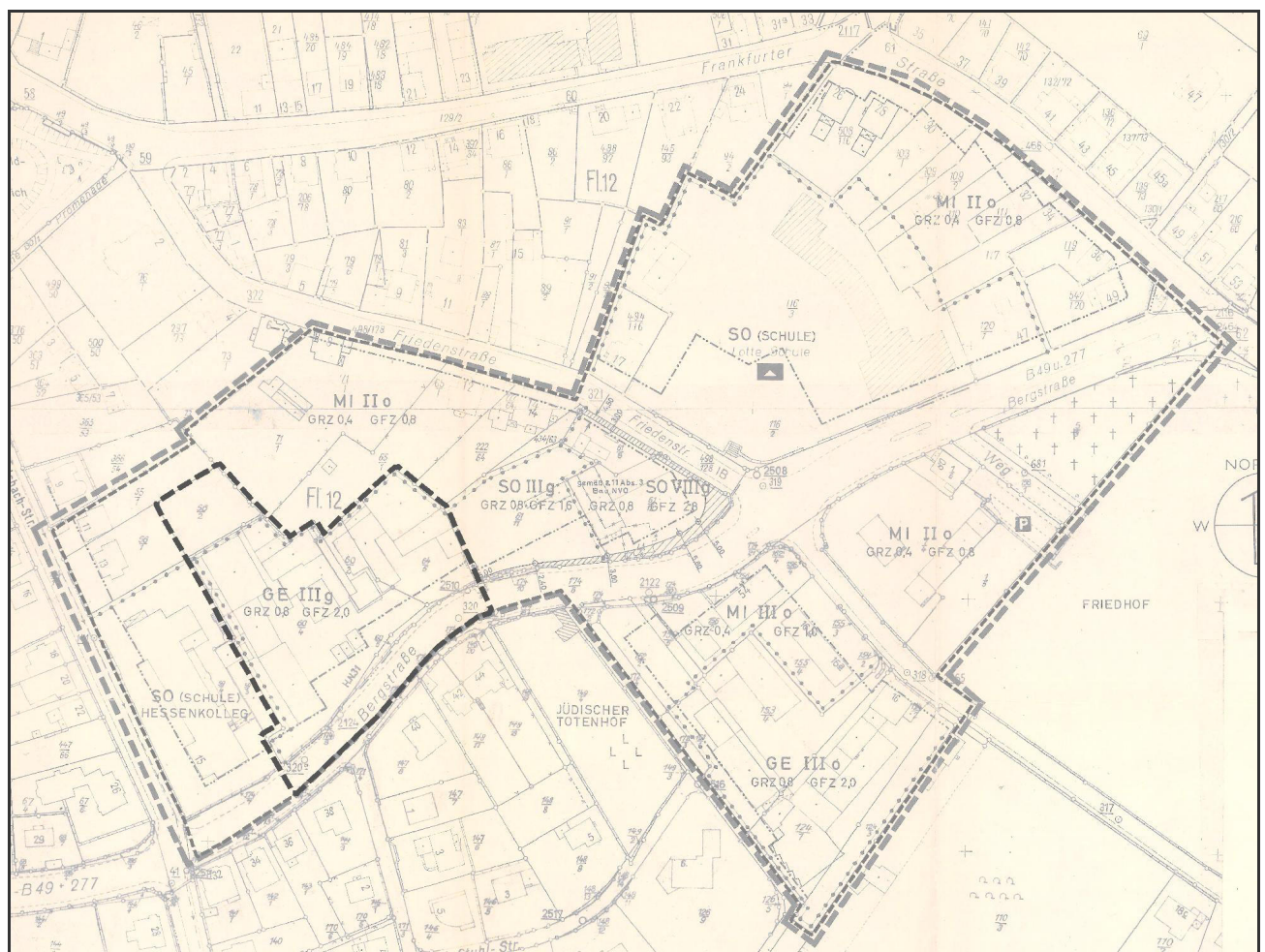
1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“ wurde im Jahr 1969 in Kraft gesetzt. Er ordnet die städtebauliche Situation beiderseits der Bergstrasse zwischen Brühlstrasse und Frankfurter Strasse. Im unteren Abschnitt, in dem sich auch das Grundstück Bergstraße 31 befindet, beschränkt sich der Geltungsbereich auf die nördliche Seite der Bergstraße. Die Bebauung ist allerdings überwiegend älter, die ursprüngliche Quartiersentwicklung erfolgte auf der Grundlage von Fluchtlinienplänen aus den Jahren 1907 und

1923. Anlass für die Planaufstellung im Jahr 1969 war die damalige gewerbliche Entwicklung und die Anforderungen des zunehmenden Automobilverkehrs. Die bisherigen Fluchtlinienpläne stellten hierfür nicht mehr die geeignete Grundlage dar. Ziel war es unter anderem, die damals stattfindende gewerbliche Entwicklung in einem bisher überwiegend als Wohngebiet genutzten Quartier zu ordnen. Hierfür wurden die Grundstücke größerer bereits bestehender Gewerbebetriebe als „Gewerbegebiet“ festgesetzt und die übrigen Wohnquartiere als „Mischgebiet“, um auch hier kleinere Gewerbebetriebe zuzulassen. Für die beiden Schulen wurden „Sondergebiete“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden im Hinblick auf eine Entschärfung der Kurvenradien sowie auf den damals geplanten Ausbau der Kreuzung Bergstraße/Friedenstraße erweitert.

Auf dieser Grundlage wurde das Betriebsgelände der damals in der Bergstraße 31 ansässigen Firma „Arthur Pfeiffer Vakuumtechnik Wetzlar GmbH“ als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind in geschlossener Bauweise 3 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze geregelt. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

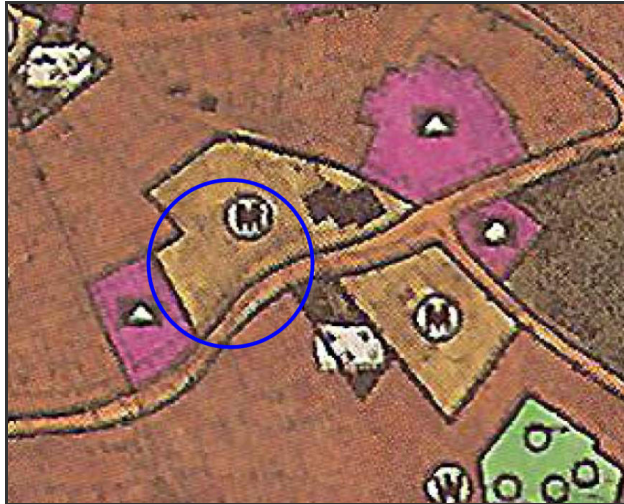
Die Fläche des östlich angrenzenden Hotels wurde damals als „Sondergebiet – Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die nördlich angrenzenden Bauflächen sind als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die nördliche Teilfläche im Geltungsbereich (Flurstück 56/2) ist bereits Bestandteil des nördlich angrenzenden Mischgebiets. Das Flurstück wird aber dennoch in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen um eine einheitliche Festsetzung für das gesamte Grundstück Bergstraße 31 zu erhalten.



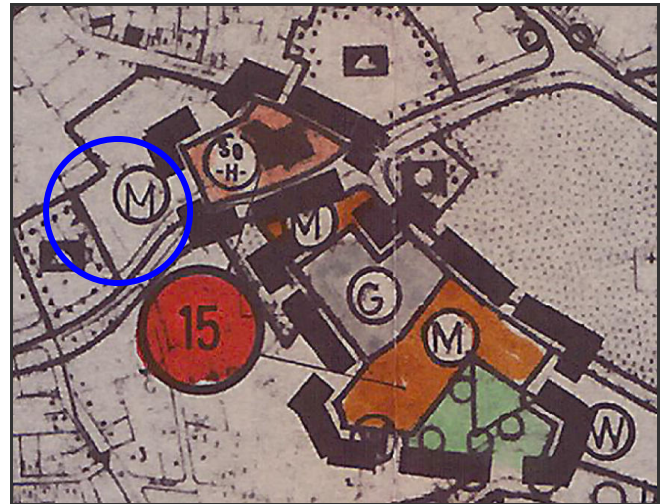
BBPL Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“, 1969, unmaßstäblich

1.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als „Gemischte Baufläche“ gemäß § 1 BauNVO dargestellt. „Urbane Gebiete“ gemäß § 6a BauNVO stellen einen Baugebietstyp der „Gemischten Bauflächen“ dar. Die Planänderung erfüllt somit formal das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Im Jahr 1989 erfolgte eine Teiländerung des Flächennutzungsplans. In diese Änderung wurde auch das benachbarte Grundstück mit dem heutigen Hotel einbezogen und als „Sondergebiet – Hotel“ dargestellt.



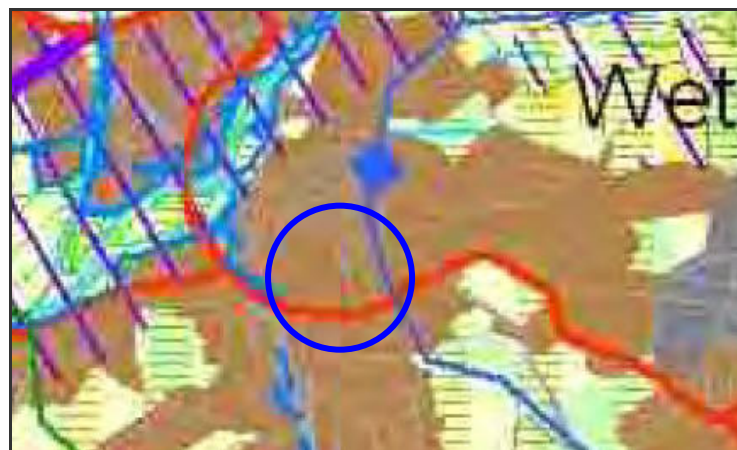
Darstellung im Flächennutzungsplan (1981)
(unmaßstäblich).



Änderung des Flächennutzungsplans (1989)
(unmaßstäblich).

1.6 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wird das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dargestellt. Die Planung entspricht in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)

Auszug aus dem Regionalplan 2010 (unmaßstäblich).

1.7 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) sind weder im Planungsbereich noch in der näheren Umgebung ausgewiesen oder geplant.

1.8 Geologie und Boden

Das Gebiet liegt in der Lahn-Mulde, einer geologischen Einheit innerhalb des Rheinischen Schiefergebirges. Bei den natürlich anstehenden Böden ist mit Hangrutschmassen und mit Sedimenten der Lahn-Hauptterrasse zu rechnen. Dabei handelt es sich um Schluffe, Sande, Kiese und Schotter. Darunter folgen Festgesteine des Unterdevons, bestehend aus Tonschiefern und Grauwackensandsteinen.

Aufgrund der Herstellung von 2 Planumebenen und den bisher im Plangebiet durchgeführten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenprofile vollständig überprägt und umgelagert sind. Zusammen mit dem hohen Versiegelungsgrad führt dies dazu, dass die natürlichen Bodenfunktionen am Standort praktisch nicht mehr vorhanden sind. Daher ist es wichtig, dass bei Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auch wieder ein funktionsfähiger Boden mit einem ausreichenden durchwurzelbaren Bodenraum geschaffen wird. Bei der Planung und Umsetzung größerer Baumaßnahmen sollte ein Bodengutachter einbezogen werden.

1.9 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Das Grundstück Bergstraße 31 ist im ALTIS mit der Nummer 532.023.090-001.108 als Altstandort ohne weitere Informationen aufgeführt. Im Jahr 2020 wurde eine historische Erkundung für das Plangebiet durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beigelegt ist. Hinweise auf eine Altlast, welche einen unmittelbaren Handlungsbedarf begründen oder dem geplanten Vorhaben entgegenstehen würden, wurden nicht festgestellt. Aufgrund der aktuellen und ehemaligen gewerblichen Nutzung im Plangebiet können Schadstoffbelastungen im Boden aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich des Plangebiets sind daher grundsätzlich die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Eingriffe in den Boden sind durch eine(n) sachkundige(n) Gutachter/Gutachterin zu begleiten.
- Der/Die Gutachter/in ist vom Veranlasser/von der Veranlasserin der Maßnahme zu bestellen.
- Sollten bei Aushubarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgestellt werden, sind das Regierungspräsidium Gießen (Abt. Umwelt) und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.
- Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden zu protokollieren und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen.

1.10 Kampfmittelvorkommen

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Näheres kann der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst vom 07.12.2020 entnommen werden, welche der Begründung als Anlage beigelegt ist.

1.11 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens

Die Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e.V. verwaltet das Vermögen des ehemaligen Inhaberehepaares Dr. Hanny und Dr. Erich Pfeiffer der Pfeiffer Vakuumtechnik/Wetzlar. Hierzu zählt auch das Grundstück Bergstraße 31 in Wetzlar. Bei diesem Grundstück handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Pfeiffer Vakuumtechnik. Seit dem Umzug der Firma im Jahr 1974 werden die dort vorhandenen Gebäude in kleineren Einheiten vermietet.

Die Stiftung plant im östlichen Teil des Grundstücks nun eine Wohnnutzung. Die Gebäude in diesem Bereich sind nicht mehr sanierungsfähig und müssen abgerissen werden. Eine weitere Nutzung als reines Gewerbegrundstück ist wegen der besonderen Lage im Kernstadtbereich von Wetzlar mit umliegender Wohnbebauung nur bedingt möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Die Stiftung plant daher als Folgenutzung die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt rund 32 Wohneinheiten, welche später durch die Stiftung vermietet werden sollen. Die Nutzungen im westlichen Teil des Grundstücks sind von der Planung nicht berührt.

Die Stiftung plant bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Dafür ist dieses Grundstück wegen der Innenstadt Nähe und der barrierefreien Erreichbarkeit besonders gut geeignet. Es soll ein gemeinsames Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung ermöglicht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“. Dieser ordnet die städtebauliche Situation beiderseits der Bergstrasse zwischen Brühlsbachstrasse und Friedenstrasse. Entsprechend der damaligen Nutzung wurde das Grundstück Bergstraße 31 als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung steht einer Wohnnutzung als Folgenutzung entgegen und entspricht auch nicht mehr der städtebaulichen Gesamtsituation. Die Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO entspricht dagegen den realen städtebaulichen Verhältnissen und würde als planungsrechtliche Grundlage die geplante Wohnnutzung ermöglichen.

Das Bauvorhaben und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich sinnvoll und entspricht den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für einen zukunftsorientierten Stadtumbau. Aufgrund ihrer konfliktträchtigen Lage mitten in der Stadt und dem sie einschränkenden Umfeld erfüllt die Fläche nicht mehr die Anforderungen an eine sinnvoll zu nutzende reine Gewerbefläche. Seit vielen Jahren ist ein Teil der vorhandenen und sehr aufwendig sanierten Gebäude an den „Internationalen Bund“ (IB) vermietet, welcher dort Flüchtlinge, insbesondere nicht volljährige Jugendliche betreut. Als Hauptmieter möchte der IB in den neu entstehenden Räumen vermehrt Sprachkurse für Flüchtlinge und deren Kinderbetreuung durchführen. Daher ist eine komplette Etage des Neubaus für den IB eingeplant. Andere, wirtschaftlich noch nutzbare Gebäude auf dem Grundstück sind an kleinere Gewerbebetriebe vermietet, z.T. auch mit stark sozialer Ausrichtung (z.B. Mädchenwerkstatt des IB). Diese Nutzungen sollen so auch zukünftig bestehen bleiben.

Mit der jetzigen Planung zum Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt rund 32 Wohnungen werden somit zum einen die bestehenden sozialen Angebote verbessert und ausgebaut, gleichzeitig wird innenstadtnah preiswerter Wohnraum geschaffen.

Eine nähere Vorhabensbeschreibung ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

1.12 Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Zunächst ist zu klären, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für andere Maßnahmen der Innenentwicklung anwendbar

(Auffangtatbestand). Unter sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile zu verstehen.

Mit der vorliegenden Planänderung soll die Folgenutzung ehemaliger gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich geordnet werden. Die Zielsetzung der vorliegenden Planänderung kann somit als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingeordnet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit grundsätzlich gegeben.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Insgesamt sind aktuell gemäß den geltenden Festsetzungen im Geltungsbereich der Planänderung rund 7.200 m² als Baufläche festgesetzt. Davon sind 6.430 m² mit einer GRZ von 0,8 und 770 m² mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich aktuell gemäß den geltenden Festsetzungen eine zulässige Grundfläche von 5.452 m² im Geltungsbereich der 1.Änderung. Im Rahmen der Planänderung wird für 4.730 m² weiterhin eine GRZ von 0,8 festgesetzt und für 2.470 m² eine GRZ von 0,6. Daraus ergibt sich zukünftig eine zulässige Grundfläche von 5.266 m². Mit der Planänderung ist somit keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche verbunden und die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Andere Bauleitplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planänderung stehen, sind nicht zu berücksichtigen.

Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr. 4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

2. Vorhabensbeschreibung

In Vorbereitung für die geplante Baumaßnahme soll das bestehende Gebäude auf den Flurstücken 60/2 und 64/5 abgebrochen werden. Im Zuge des zweiten Bauabschnittes und zu einem späteren Zeitpunkt soll dann auch ein Gebäude auf dem Flurstück 60/7 abgebrochen werden.

Geplant ist ein fünfgeschossiger Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 32 Wohneinheiten, das in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. Im ersten Bauabschnitt soll der unterkellerte, 5-geschossige Gebäudeteil mit dem Erschließungskern entstehen. Das Erdgeschoss soll hier als flexible Gewerbefläche genutzt werden können.

Angedacht ist momentan eine Nutzung als Einrichtung zur Kinderbetreuung. In den 4 Obergeschossen sollen 16 Wohneinheiten entstehen. Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Technikraum. Im zweiten Bauabschnitt soll das Wohnhaus um einen 4-geschossigen Gebäudeteil ergänzt werden, der aufgeständert wird, um die notwendigen Stellplätze herstellen zu können. Hier sollen weitere 16 Wohneinheiten entstehen.

Es ist angedacht, auf den Dachflächen der Wohnhäuser Photovoltaikanlagen anzuordnen und das Dach des mittig liegenden Erschließungskerns zu begrünen. Im Rahmen der weiteren Planung wird der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Bewässerung der Grünanlagen geprüft.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenstand der Planänderung ist in erster Linie die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben wird die daraus entstehende Gemengelage durch das „Urbane Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO am besten charakterisiert. Es handelt sich um eine relativ neue Gebietskategorie um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Gegensatz zum Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Die Kategorie entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“. In Urbanen Gebieten gilt zudem tagsüber ein höherer Lärmimmissionsrichtwert. Es ist vorgesehen, das gesamte Grundstück zukünftig als „Urbanes Gebiet“ festzusetzen.

Von den zulässigen Nutzungen werden Tankstellen, Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss eines Tankstellenbetriebs ist alleine schon aufgrund der ungünstigen Zufahrtssituation erforderlich. Mit dem Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten sollen mögliche Folgenutzungen, welche sich nachteilig auf das städtebauliche Umfeld auswirken können, in Einklang mit den Zielen des am 19.05.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhandene Bebauungsplan beinhaltet nur einen sehr kleinen Regelungsumfang, welcher sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Im westlichen Teil sollen die sonstigen bisherigen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen beibehalten werden. Im östlichen Teil, in welchem die neue Wohnbebauung geplant ist, muss die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher 3 auf 5 angehoben werden. Im Gegenzug wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) reduziert.

Im westlichen Teil wird eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis zu 0,85 durch Stellplätze und andere Nebenanlagen im Sinne § 19 BauNVO zugelassen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die neu gebildete Teilfläche aktuell eine nahezu 100 %ige Versiegelung aufweist. Durch die geplante Baumaßnahme, welche auch einen Teilabriss auf dieser Teilfläche vorsieht, reduziert sich die GRZ zwar, wird aber immer noch über der durch die BauNVO festgelegt Grenze von 0,8 liegen. Die BauNVO lässt aber in Ausnahmefällen eine Überschreitung zu. Im vorliegenden Fall scheint dies gerechtfertigt, da es sich um eine Bestandssituation handelt und sich die Überschreitung nur formal aus der notwendigen Teilung der Baufläche ergibt. Ergänzend wird festgesetzt, das befestigte Flächen, welche zu einer Überschreitung der GRZ führen, wasserdurchlässig ausgeführt werden müssen. Zusätzlich wird eine absolute maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Baukörper der Wohngebäude trotz der höheren Anzahl der Vollgeschosse in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende bauliche Umgebung einfügen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wird aufgehoben. Aufgrund der Gemengelage lässt sich für das Grundstück keine eindeutige Bauweise festsetzen. Teilweise besteht auf den Nachbargrundstücken bereits eine Grenzbebauung, an welche theoretisch angebaut werden kann. Eine für die geschlossene Bauweise typische Blockbebauung ist aber nicht gegeben. In anderen Bereichen, insbesondere zu den nördlichen Grundstücken, handelt es sich um eine offene

Bauweise mit den entsprechenden Grenzabständen. Die bisherige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt unverändert.

3.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt im Einwirkungsbereich der von der Bergstraße ausgehenden Lärmemissionen. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden zudem zukünftig störepfindlichere Nutzungen zugelassen. Die Umgebungslärmkartierung Hessen weist für den Geltungsbereich der Planänderung Werte im Grenzbereich der DIN 18005 aus. Daher wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die maßgeblichen Aussenlärmpegel im Geltungsbereich der Planänderung ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte für „Urbane Gebiete“ in Teilbereichen überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen mit Blick auf das Straßen- und Ortsbild sowie den begrenzten Platzverhältnissen nicht in Betracht. Daher sind im Rahmen von Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen für entsprechend genutzte Räume und Gebäude vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung zur Umsetzung und zur Nachweispflicht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Zur Klarstellung wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Textliche und zeichnerische Festsetzungen sollen ein Mindestmaß an Begrünung sicherstellen.

4. Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Bewertung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon können durch die Planänderung entstehende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgeschlossen werden. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Auch die geänderte Art der baulichen Nutzung begründet keine zusätzlichen oder geänderten Auswirkungen auf die Umwelt. Unabhängig davon sind in den nachgeordneten Verfahren sowie im Rahmen von Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.