

Rechtskonzept 11. April 2018

Stadt Idstein
(Kernstadt)

Bebauungsplan
„Ehemals Kalkofen“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40103-P
Bearbeitet: Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	2
2. Beschreibung des Plangebietes.....	2
3. Planungsrechtliches Verfahren	4
4. Übergeordnete Planung.....	4
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten	6
5.1.2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten	9
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
5.5 Bauweise.....	10
5.6 Unterschreitung der Abstandsflächen	10
6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO	11
6.1 Dachform und Dachneigung	11
6.2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	11
6.3 Einfriedungen	12
7. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	12
8. Bodenbelastungen.....	12
9. Städtebauliche Daten	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes „Ehemals Kalkofen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die städtebaulich prägenden Elemente und Strukturen des Gebietes herauszustellen und als Grundstruktur für die weitergehende Entwicklung der Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereichs, wie in der angrenzenden Nachbarschaft, zu sichern bzw. festzuschreiben. Dazu sind die Ausweisung eines Mischgebiets und die Erhaltung der das Quartier städtebaulich prägenden alten Lederfabrik im Bereich südlich der Maximilianstraße zwischen deren Einmündung in die Limburger Straße und der Einmündung des Ziemerweges in die Maximilianstraße geplant.

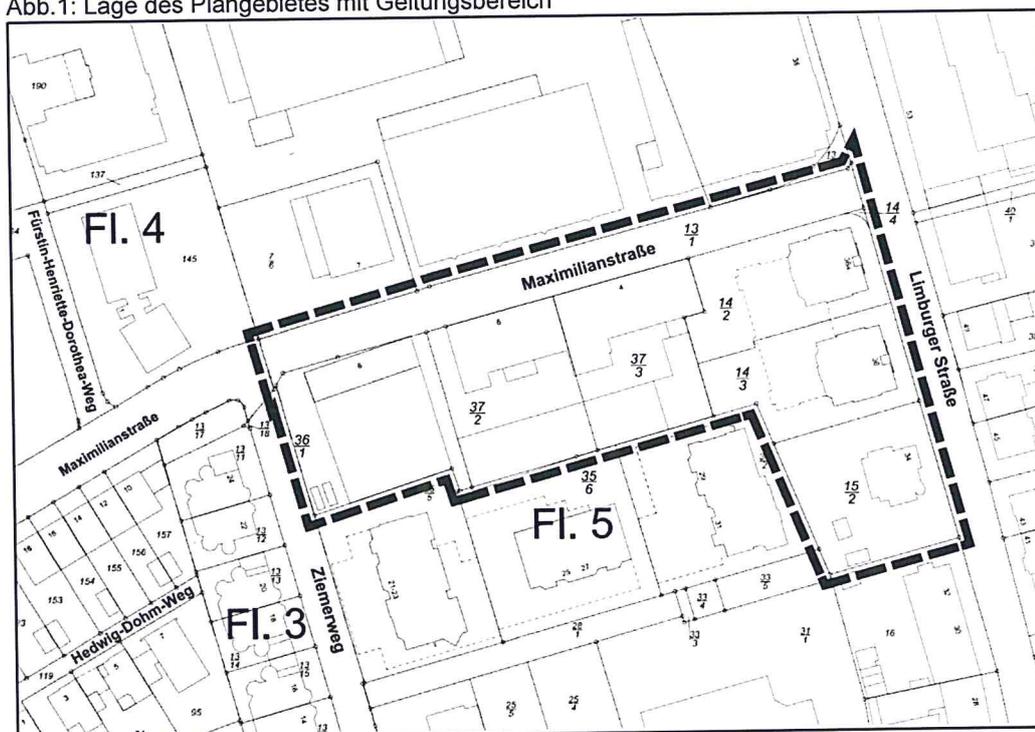
In dem derzeit unbeplanten Bereich werden dementsprechend Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sowohl bestandssichernde als auch entwicklungsspezifische städtebauliche Zielvorstellungen realisieren. Die Planung strebt darüber hinaus eine planerische Regelung der Zuwegung bzw. Erschließung einzelner im Plangebiet befindlicher Flurstücke bzw. darauf befindlicher baulicher Anlagen an.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt, südlich an der Maximilianstraße zwischen der Limburger Straße im Osten und dem Ziemerweg im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.838 m². Darin überplant werden in der Flur 5 das Flurstück 36/1 mit der Anschrift Maximilianstraße 8, das Flurstück 37/2 mit der Anschrift Maximilianstraße 6 sowie das Flurstück 37/3 mit der Anschrift Maximilianstraße 4. Des Weiteren sind entlang der Limburger Straße die Flurstücke 14/2 mit der Anschrift Limburger Straße 36a sowie 14/3 mit der Anschrift Limburger Straße 36 sowie das Flurstück 15/2 mit der Anschrift Limburger Straße 34 in den Geltungsbereich einbezogen. Weiter umfasst der Geltungsbereich Teile des Flurstücks der Straßenparzelle der Maximilianstraße, 13/1 sowie 14/4. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus nachfolgender Abbildung ersichtlich.

Abb.1: Lage des Plangebietes mit Geltungsbereich



Der westliche Teil des Plangebietes entlang der Maximilianstraße wird von ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen der alten Lederfabrik dominiert. Am westlichen Ende befindet sich eine zweigeschossige Halle, die vornehmlich zu Lagerzwecken genutzt wird. Daran östlich anschließend befindet sich ein langgestreckter drei- und im weiteren Verlauf viergeschossiger Backsteinbau, der ehemals gewerblich genutzt wurde. Südlich dieser, an der Maximilianstraße gelegenen Gewerbebauten, schließt nach einer schmalen Hoffläche eine überwiegend eingeschossige Hinterhofbebauung an, deren Zuwegung über die Hofflächen der Gewerbebauten gewährleistet wird. Östlich von diesem Baukomplex, im Einmündungsbereich der Maximilianstraße in die Limburger Straße befinden sich zwei jeweils viergeschossige Wohnhäuser und im weiteren südlichen Verlauf der Limburger Straße ein denkmalgeschütztes gründerzeitliches Villengebäude.

Nördlich an das Plangebiet anschließend entlang der Maximilianstraße und damit in Gegenlage zu dem beschriebenen, ehemals gewerblich genutzten Baukomplex gelegen, ist das nähere Umfeld des Plangebietes durch weitere gewerblich genutzte Hallen charakterisiert. Diese beinhalten zwischenzeitlich insbesondere großflächigen Einzelhandel, dessen Andienung nicht primär über die Maximilianstraße, sondern über die Limburger Straße erfolgt. Östlich des Plangebietes auf der östlichen Seite der Limburger Straße befinden sich überwiegend gemischt genutzte Gebäude mit Ladenlokalen und Wohneinheiten. Südlich an das Plangebiet anschließend stehen Geschosswohnungsbauten, die vom Ziemerweg aus erschlossen werden. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet auf der westlichen Straßenseite des Ziemerweges sind sich zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden.

3. Planungsrechtliches Verfahren

Die unter Pkt. 1 beschriebenen Ziele der Planung zur Ausweisung eines Mischgebiets und der Erhaltung der städtebaulich prägenden alten Lederfabrik dienen der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung und entsprechen einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Kriterien des Baugesetzbuches zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung werden erfüllt. Dies bedingt sich durch die geringe Größe des Plangebietes von ca. 7.838 m², wodurch die in § 13a Abs. 1 BauGB normierte Grenze (Grenzwert) von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten wird.

Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

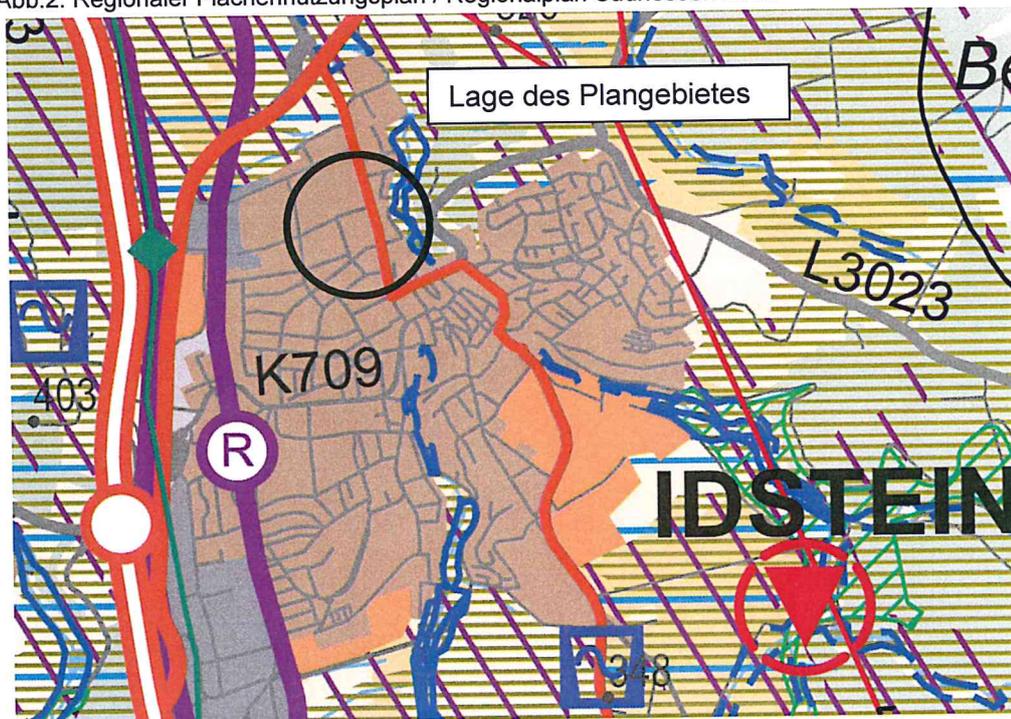
Für die vorliegende Planung wird daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet. Dennoch wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird darüber hinaus im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erarbeitung eines entsprechenden Umweltberichtes nach § 2 Abs. 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

4. Übergeordnete Planung

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung- Bestand“ aus. Die östlich verlaufende Limburger Straße wird als „Sonstige regionalbedeutsame Straße“ ausgewiesen.

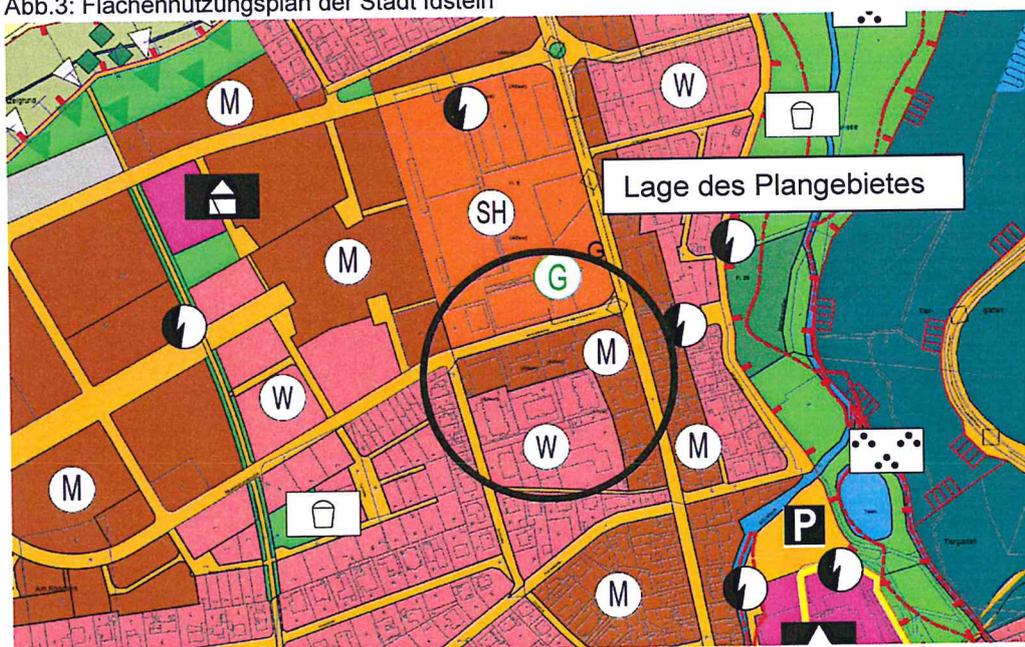
Abb.2: Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen 2010



Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche- Bestand“ dar. Im Bereich der Flurstücke 37/2 und 37/3 ist im Planbild das Wort „Altlast“ vermerkt.

Im südlichen Umfeld des Plangebietes wird eine „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt, gleiches gilt für die westlich anschließenden Gebiete. Im Nordwesten des Plangebietes werden „Gemischte Bauflächen – Bestand“ ausgewiesen. Unmittelbar nördlich an die Maximilianstraße anschließend ist eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung SK“ (Einkaufszentrum) dargestellt. In diesem Bereich befindet sich zudem die Darstellung „Siedlungsbereiche für die Durchgrünung besonders erforderlich ist“. Das östliche Umfeld des Plangebietes, östlich der Limburger Straße wird als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.

Abb.3: Flächennutzungsplan der Stadt Idstein



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Plangebiete 1, 2, 3 und 4

Entsprechend der planerischen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes werden die Plangebiete 1, 2, 3 und 4 als Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die sich daraus ergebenden baulichen Nutzungen entsprechen der derzeitigen Bestandssituation und bilden zugleich die städtebauliche Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung des Standortes. Eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe gestaltet zudem einen städtebaulichen Übergang aus dem stadträumlichen, durch Wohnnutzung geprägten Umfeld im Osten, Süden und Westen des Plangebietes zu den im Norden befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die Festsetzung eines Mischgebietes für die Plangebiete 1 bis 4 bedingt, dass die benannten Bereiche der Unterbringung von Wohnungen und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind entsprechend Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die aufgeführten regelmäßig zulässigen Nutzungsarten gewerblicher Art entsprechen einem Gebietscharakter, der den städtebaulichen Übergang zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen in diesem Teil von Idstein nachhaltig gestaltet.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes für die zuvor genannten Plangebiete, entsprechend der aufgeführten zulässigen Arten der baulichen Nutzung, wird folglich dem Gebietscharakter eines städtebaulichen Übergangsbereiches im Stadtraum entsprochen.

5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO.

Zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Funktionalität des hochwertigen Standortes für gewerbliche, sowie für Wohnnutzungen wird die allgemeine als auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist erforderlich, da sich mit Ansiedlung dieser Nutzungen innerhalb eines stadträumlich qualitativ leistungsfähigen und funktionalen Wirkungsgefüges aus Wohn- und Gewerbenutzungen vielfältige negative städtebauliche Wirkungen entfalten, die ein gedeihliches Zusammenleben innerhalb der Stadt stören.

5.1.2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Die nach Baunutzungsverordnung ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für die Plangebiete 1 bis 4 ausge-

geschlossen. Dies geschieht mit Verweis auf die angestrebte räumliche Nutzung sowie das den Standort bestimmende nutzungsbezogene Wirkungsgefüge, wonach Gartenbaubetriebe und Tankstellen an dieser Stelle nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Gebiet 1

Für das Gebiet 1 werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Die Obergrenze der GFZ des § 17 BauNVO für Mischgebiete wird in diesem Bereich um 0,3 überschritten. Städtebaulich begründet sich dies aus der verdichteten, charakterbildenden Bestandssituation, die durch das Ensemble des alten Lederfabrikgebäudes entlang der Maximilianstraße im Zusammenspiel mit der nordwestlichen Eckbebauung am Ziemerweg gebildet wird. An dieser Stelle ist eine risalitartige Betonung der Ecksituation in diesem Quartiersbereich geplant. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse für den westlichen Bereich des Gebietes mit mindestens 3 bis maximal 4 Vollgeschossen und für den östlichen Teil mit zwingend 3 Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Firsthöhe von maximal 289,5 m ü NN bei viergeschossiger Bebauung und 286,5 m ü NN bei zwingend dreigeschossiger Bebauung über der Fahrbahnoberkante der Maximilianstraße, die das Einfügen in das stadträumliche Umfeld an der o.g. markanten Ecklage im Übergang von der südlich und östlich angrenzenden Bebauung hin zu den nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen gewährleistet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei den festgesetzten Dichtewerten nicht beeinträchtigt. Bei dem Plangebiet 1 handelt es sich um einen Bereich an einer Straßenecke, wodurch Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten hinreichend gewährleistet werden. Dies wird durch die spezifischen Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen zusätzlich gewährleistet. Es ist gleichsam davon auszugehen, dass nutzungsspezifische Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung an dieser Stelle nicht zu erwarten. Die Fläche stellt sich derzeit als vollständig versiegelter Bereich dar. Im Vergleich zur bisherigen Versiegelung stellt die Planung eine Verbesserung dar. Auch durch die geplante Höhenentwicklung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Lage des Grundstückes an einer Straßenecke wird eine potentielle Verschattung der westlich und nördlich umliegenden Bebauung minimiert. Darüber hinaus bedingt die gestaffelte Höhenentwicklung eine Verschattungsminimierung der östlich angrenzenden Bebauung. Die südlich gelegenen baulichen Anlagen sind naturgemäß von einer Verschattung nicht betroffen.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche im Gebiet 1 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den möglichen Überschreitungswerten nach § 19 BauNVO, wodurch an dieser Stelle eine hinreichende Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu Gewer-

lichen und Wohnzwecken gewährleistet werden kann, die der städtebaulichen Funktionalität des Standortes auch im Hinblick auf das Stellplatzfordernis entspricht.

5.2.2 Gebiet 2

Für das Gebiet 2 werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt, wobei die Werte jeweils auf die gesamte Grundstücksfläche bezogen werden. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung von baulichen Anlagen von minimal 3 bis maximal 4 Vollgeschossen bei einer Firsthöhe von maximal 286,5 m ü NN ermöglichen diese Werte weitgehend die Absicherung des Bestandes innerhalb des Gebietes 2 entsprechend der städtebaulichen Dichte, die aus der historischen Entwicklung des Standortes gewachsen ist.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete werden in diesem Bereich überschritten. Städtebaulich begründet sich dies in der bereits am Standort realisierten und historisch entwickelten Bebauung, die auch zukünftig beibehalten werden soll. Dies dient insbesondere der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes an einem erhaltenswerten Teil der Maximilianstraße von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei den festgesetzten Dichtewerten nicht beeinträchtigt. Da es sich bei dem Plangebiet 2 um ein annähernd vollständig bebautes Gebiet handelt, dessen bauliche Anlagen vornehmlich zu Wohnnutzungen sowie zu Gewerberäumen umgenutzt werden, ist von einer weiteren Erhöhung der Dichtewerte nicht auszugehen. Bei einer zweckmäßigen Umnutzung der historischen Bausubstanz ist gleichsam davon auszugehen, dass nutzungsspezifische Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umnutzung nicht zu erwarten, da im Vergleich zum bisher zulässigen Nutzungsmaß keine Erhöhungen vorgesehen sind.

Die auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 rechtfertigt sich aus der zentralen Lage und der bestehenden historischen Bebauung des Standortes. Zur Gewährleistung der Funktionalität der Nutzungsmischung am Standort sind entsprechende Überschreitungen zur Sicherung von Erschließungsanlagen und Stellplatzangeboten erforderlich.

5.2.3 Gebiet 3

Die für das Gebiet 3 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (jeweils bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) und einer zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen entsprechen bei einer Höhenbegrenzung der Firsthöhe auf maximal 278 m ü NN im Wesentlichen der Bestandssituation des Plangebietes. Diese gestaltet sich als historische Hinterhofbebauung und wird durch die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sowohl in ihrem Bestand gesichert als auch in moderater Weise einer Weiterentwicklung zugeführt. In Verbindung mit den

Festsetzungen des Gebiets 2 bildet das Gebiet 3 eine Kerncharakteristik der baukulturell zu erhaltenden und zu entwickelnden städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes an dieser Stelle.

Die auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 rechtfertigt sich durch die zentrale Lage und die bestehende historische Bebauung des Standortes. Zur Gewährleistung der Funktionalität der Nutzungsmischung am Standort sind entsprechende Überschreitungen zur Sicherung von Erschließungsanlagen und Stellplatzangeboten erforderlich.

5.2.4 Gebiet 4

Die für das Gebiet 4 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei minimal 2 bis maximal 4 Vollgeschossen, die eine maximale Firsthöhenentwicklung von 289,5 m ü NN zulässt, orientieren sich an den Maßen der baulichen Nutzung des räumlichen Umfeldes. Dazu werden insbesondere die Maße der östlichen Straßenseite der Limburger Straße herangezogen. Weiterhin geprägt wird die Situation dadurch, dass es sich bei der nördlichen Bebauung in Gebiet Nr. 4 um eine städtebaulich exponierte Eckbebauung handelt, die den Übergang zwischen vorwiegenden Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen und den entsprechenden Kubaturen herstellt.

Die festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 begründet sich durch die zentrale und exponierte Lage des Plangebietes. Die aufgrund der Art der baulichen Nutzung festgesetzten möglichen Nutzungsarten benötigten Stellplatzflächen werden durch die zuvor genannte Überschreitung ermöglicht und gewähren eine nachhaltige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet.

5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Die Festsetzung, dass Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ermöglicht die Realisierung von Stellplätzen in den Plangebieten 1 bis 4, wodurch eine nachhaltige städtebauliche Funktionalität der Planung gewährleistet wird.

Um städtebaulich nachteilige Gestaltungen der Grundstücksflächen durch vereinzelte Baukörper zu verhindern, sind Garagen in den Gebieten 1 - 3 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die gesonderte Zulässigkeit von Garagen im Gebiet 4 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, in einem Abstand von mindestens 5 m von der Flurstücksgrenze der Limburger Straße entfernt, dient der Möglichkeit, Garagen auf den hinteren (westlichen) Grundstücksteilen errichten zu können, ohne die Vorgartenbereiche baulich zu zergliedern.

Für Tiefgaragen gilt die Festsetzung, dass diese und ihre Zufahrten sowohl innerhalb der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig sind, wodurch bei den zuvor genannten Dichtewerten eine hinreichende Fläche gewährt wird, um den erforderlichen Stellplatzbedarf realisieren zu können. Dieser wiederum bedingt eine nachhaltige städtebauliche Funktionalität der Planung.

Die Zufahrt zum Plangebiet 1 von der Maximilianstraße aus erfolgt ausschließlich durch den als Ein-, und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich an der Maximilianstraße. Dieser Zufahrtsbereich dient zugleich der Andienung der Plangebiete 2 und 3. Ein gemeinsamer Zufahrtsbereich verhindert die städtebaulich negativen Wirkungen einer Zergliederung der Straßenfront entlang der Maximilianstraße.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Plangebiete 1 bis 4 gilt die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen bis zu einem Maß von 1 m, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen. Dadurch wird ein regelmäßig erforderliches Maß an Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet, ohne städtebauliche negative räumliche Wirkungen zu bedingen.

In gleicher Weise begründen sich die Optionen, in den Gebieten 1,2 und 4, ausnahmsweise die Baulinien bis zu einem Maß von 0,5 m überschreiten, bzw. davon zurückspringen zu können.

5.5 Bauweise

Für die Plangebiete 1, 2 und 3 wird entsprechend der Bestandssituation, auch im Hinblick auf die städtebauliche Lage im Übergang von Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen, eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht einerseits den Erhalt der historischen Gewerbeanlagen und entspricht der Bebauung der Grundstücke. Für das Plangebiet 1 gilt insbesondere, dass die festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Maximilianstraße die Bebauungsflucht des Plangebietes 2 aufgreift und fortführen kann. Darüber hinaus sorgt die Festsetzung in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen entlang des Ziemerweges für einen städtebaulich angemessenen Abschluss der Bebauung eines Eckgrundstückes.

Die für das Plangebiet 4 festgesetzte offene Bauweise entspricht an dieser Stelle ebenfalls dem überwiegenden Gebietscharakter, der die derzeitige Bestandssituation prägt. Die Bauweise korrespondiert dabei mit der südlich angrenzenden Bebauung entlang der Limburger Straße sowie der auf der östlichen Straßenseite der Limburger Straße gelegenen Bebauung des stadträumlichen Umfeldes. Ferner stellt eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand im nördlichen Anschluss an die denkmalgeschützte Villa eine städtebaulich angemessene Reaktion auf das Kulturdenkmal dar.

5.6 Unterschreitung der Abstandsflächen

Für den Bereich zwischen den Plangebieten 1 und 2 werden entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs.11 HBO vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Danach gilt für den Zufahrtsbereich zwischen den ehemals industriell genutzten Gebäuden eine Ab-

standsfläche von 3 Metern. Ohne eine solche Festsetzung wäre die planmäßige Bebaubarkeit zur Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulichen Kubatur entlang der Maximilianstraße mit zwingen 3 bzw. Maximal 4 Vollgeschossen um den Zufahrtsbereich nicht realisierbar. Die aufragenden Bauten würden in diesem Bereich die Einhaltung von größeren Abstandsflächen erfordern. Die Unterschreitung begründet sich durch die angestrebte historische stadträumliche Dichte, der prägenden Elemente und Strukturen des Gebietes als Grundstruktur für die weitergehende Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes. Dies reduziert zudem insgesamt die Siedlungsflächeninanspruchnahme und fördert dabei die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers, auch im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung. Dabei werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des festgesetzten Mindestabstandes von 3 Metern i.V.m. den festgesetzten Baugrenzen gewährleistet.

6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

6.1 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzten zulässigen Flachdächern sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 40° entsprechen dem räumlichen Umfeld, insbesondere dem Charakter des Plangebietes im Übergangsbereich aus überwiegend wohnlich genutzten zu gewerblich genutzten Gebäuden. Die ehemals gewerblich genutzten Anlagen im Kern des Plangebietes an der Maximilianstraße prägen im Besonderen den Bereich durch ihre Dachform und Dachneigung.

6.2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Begründung der Festsetzung für die Gebiete 1 und 4, bei denen nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen die verbliebenen Freiflächen der Baugrundstücke zu begrünen sind, ergibt sich aus der Gebietstypik der angrenzenden Bebauung des räumlichen Umfeldes des Gebietes 1 sowie des Gebietes 4. Diese ist durch begrünte Vorgartenbereiche sowie teilweise im Gebiet 4 durch umlaufende Gärten charakterisiert.

Aus der Bestandssituation des Plangebietes 4 leitet sich die Festsetzung zur Art der Bepflanzung der zu begrünenden Freiflächen ab, in diesem Bereich weisen die gärtnerischen Nutzungen eine entsprechende Gebietstypik auf. Es entspricht darüber hinaus den planerischen Zielvorstellungen, diese Strukturen auf das Plangebiet 1 zu übertragen, um den Gesamtanteil der begrüneten und bewachsenen Freiflächen in diesem Teil des Stadtgebietes zu erhöhen und darüber hinaus stadökologische Aufwertungen zu erzielen, insbesondere auch im Hinblick auf Verbesserungen des Stadtklimas.

Die Festsetzungen zur Anlage und zum Aufstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern begründen sich durch die planerischen Zielvorstellungen zur Erzielung eines geordneten Straßenbildes.

6.3 Einfriedungen

Aus der Bestandssituation und dem stadträumlichen Umfeld leiten sich die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen ab. Sie verhindern Brüche im Erscheinungsbild des Straßenbildes sowie eine Zergliederung des Straßenraumes entlang der Grundstücksgrenzen. Zugleich wird eine hinreichende abschirmende Wirkung und Sicherung der Einfriedung der Grundstücke zum Straßenraum, aber auch zu den Nachbargrundstücken gewährleistet.

7. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes unmittelbar an der Limburger Straße ist das Gebiet an die innerörtlichen sowie an die überörtlichen Verkehrswege angebunden. Auch die ÖPNV Anbindung über Bushaltestellen im nahen Umfeld des Plangebietes und dadurch die Anbindung an die Regionalbahn ist gewährleistet.

Durch die zentrale Lage des Plangebietes wird der Zugang zu Ver- und Entsorgungsanlagen durch die bestehenden Strukturen in unmittelbarem Umfeld in jeder Hinsicht gewährleistet. Die Kapazitäten im Bereich der Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung, in der Abfallentsorgung sowie für die Versorgungssituation mit Strom und Telekommunikation sind durch die Infrastruktureinrichtungen des unmittelbaren räumlichen Umfeldes hinreichend gewährleistet.

8. Bodenbelastungen

Im Bereich der Gebiete 2 und 3 (Flurstücke Nr. 37/2 und 37/3) wird unter dem Aktenzeichen: IV/WI-41.1-439 008 050 001 001 ein eigenes bodenschutzrechtliches Verfahren geführt. Aufgrund der ehemaligen Lederfabrik wurde in diesem Bereich ein erheblicher Gehalt an leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen im Boden und Grundwasser festgestellt, die eine Gefährdung für das Wohl der Allgemeinheit darstellten. Der größte Teil der Belastungen wurde durch geeignete Sanierungsmaßnahmen beseitigt. Unter Gebäuden und Freiflächen befinden sich kleinräumige Restgehalte an Schadstoffen. Die gegenwärtige Versiegelung durch den Gebäudebestand und die Hofflächen stellt eine Sicherung dar, ohne dass der Schaden aktiv beseitigt werden muss. In der Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Aufhebung der Altlast vom 07.03.2014, Aktenzeichen: IV/WI-41.1-439 008 050 001 001 wurde festgelegt, dass somit ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser Sicherung besteht.

Der Bebauungsplan kennzeichnet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 den betroffenen Bereich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Um der vorgenannten Maßgabe zu entsprechen, dass die gegenwärtige Versiegelung durch den Gebäudebestand und die Hofflächen auch weiterhin eine Sicherung der verbleibenden teilsanierten Altlastensubstanz darstellt, ohne dass der Schaden aktiv beseitigt werden muss, trifft der Bebauungsplan zudem für den fraglichen Bereich die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden – teilsanierte Altlastfläche“. Für diesen

Bereich erfolgt die Festsetzung, dass die Oberflächenbefestigungen nicht entfernt oder geöffnet werden dürfen. Sofern eine Öffnung oder Entfernung dennoch unvermeidbar ist, ist die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden, Dezernat 41.1, hinzuzuziehen. Durch diese Festsetzung wird der Maßgabe der Oberen Bodenschutzbehörde zur Sicherung der verbleibenden Altlastbereiche im Boden entsprochen.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	7.838 m ²
Davon:	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.389 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.296 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	4.153 m ²
Darin enthalten:	
Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten	742 m ²
Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist - Teilsanierte Altlast-Fläche -	
und	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden - Teilsanierte Altlast-Fläche -	2.191 m ²