



Stadt Herborn

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill Flur 17 und 19

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 23.11.2018 bis 02.01.2019

13. November 2018

Bearbeitung: B. Eng. Gabriela Alibozek



Planungsbüro**Koch**

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	..... 3
2. Bestand	..... 3
3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	..... 3
4. Planungsrechtliche Grundlagen	..... 4
4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen	..... 4
4.2 Unverbindliche und verbindliche Bauleitplanung	..... 4
4.3 Vorhaben und Erschließungsplan	..... 5
4.4 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	..... 6
4.5 Boden- und Gewässerschutz	..... 6
4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege	..... 7
4.7 Schutzgebiete	..... 7
5. Änderungsverfahren	..... 7
5.1 Verfahrensstand	..... 8
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	..... 8
6.1 Art der baulichen Nutzung	..... 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	..... 8
6.2.1 Grundflächenzahl	..... 9
6.2.2 Höhe der baulichen Anlage	..... 10
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	..... 11
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	..... 11
6.4 Festsetzungen nach Landesrecht	..... 12
7. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	..... 12
8. Erschließung	..... 13
8.1 Verkehr	..... 13
8.2 Ver- und Entsorgung	..... 13
9. Flächenbilanz und Bodenordnung	..... 14

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill, Flur 17 und 19 - liegt in der Innenstadt von Herborn, in direkter Nachbarschaft des Einkaufszentrums „Dill-Center“. Er umfasst einen Teilbereich der bisherigen Gebiete MI4 und MI5 des Bebauungsplanes Nr. 17/2. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 156/4, 156/5, 157/6, Flur 17 und 19, Gemarkung Herborn, mit einer Flächengröße von rund 871 m².

2. Bestand

Die betroffene Fläche der 1. Änderung liegt im rückwärtigen Bereich der zur Hauptstraße und zum Sandweg orientierten Gebäude. Die Nachbarschaft im Norden besteht aus dem Parkplatz und aus der im Jahre 2004 umfangreich sanierten Volksbank. Die Bebauung im Westen besteht aus diversen Wohn- und Geschäftshäusern, deren Fassaden an die dahinter liegende Hauptstraße grenzen. Im Süden und im Osten wird der Geltungsbereich durch die Straße Am Hintersand begrenzt, welche auch die unmittelbare Erschließung des Plangebiets darstellt. Das Einkaufszentrum „Dill-Center“ liegt direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich des Geltungsbereiches. Im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich derzeit überwiegend eine offene private Parkplatzfläche, die von der Bebauung umschlossen wird. Bis auf ein paar freistehende Bäume und größere Gebüsch zeigt sich die Fläche überwiegend als ein versiegelter Bereich. Die Parkplatzfläche wird z.Z. von den Kunden der umliegenden Geschäftshäuser genutzt.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/2 soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Bauvorhaben der VR Bank Lahn-Dill eG auf der innerstädtischen Fläche angestrebt werden. Städtebauliche Ziele sind die Stärkung des Wohnens im Stadtkern Herborns sowie die die Nutzbarmachung der Fläche im Hinblick auf eine verträgliche Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan Nr. 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill Flur 17 und 19 wurde am 18.09.1992 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 07.05.1993 zur Rechtskraft gebracht. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen im Bereich der betroffenen Grundstücke unterschiedliche Festsetzungen (MI4 und MI5) vor, die im Rahmen der vorliegenden Änderung anzupassen sind.

Ein konkreter Planungsanlass ist durch die Investitionsabsichten des Eigentümers gegeben, der in dem Innenhof ein „Wohn- und Geschäftshaus Am Hintersand“ errichten möchte. Dieses private Bauvorhaben sieht den Neubau mit Büro- und Wohneinheiten nebst öffentlicher Parkfläche im Erdgeschoss sowie ebenerdigen Stellplätzen vor. Durch eine moderne jedoch sich einfügende Bauweise wird die heterogene umliegende Bebauung berücksichtigt bzw. integriert. Durch die Lage innerhalb der Innenstadt von Herborn wird dabei ein erhöhtes Augenmerk auf gestalterische Aspekte gelegt. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung kommt das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ zum Tragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für den o.g. Teilbereich dient konkret dazu, einige der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill, Flur 17 und 19 an die heutigen Erweiterungsbedürfnissen der VR Bank Lahn-Dill eG anzupassen, um derzeit unbebaute Fläche nach neuen Festsetzungen zu bebauen. Die Bebauungsplanänderung betrifft zum größten Teil die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, d.h. zulässige Traufhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie Anpassung einiger bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie Dachgestaltung oder Dachneigung. Die Art der Nutzung als Mischgebiet und

Grundzüge der bisherigen Planung bleiben bestehen. Ausführlichere Details sind dem Kapitel 6 (Erläuterungen zu den Planfestsetzungen) zu entnehmen.

Es soll mit der vorliegenden Änderung sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben sich in die unmittelbare Umgebung städtebaulich einfügt und gleichzeitig die Voraussetzungen heutigen Baustandards (Beleuchtungstechnik, Barrierefreiheit etc.) erfüllt. Außerdem geht der Vorhabenträger davon aus, dass die Umsetzung des Vorhabens vorteilhaft sowohl für die zukünftig dort ansässigen Büros und die Bewohner als auch für die Bürger sein wird. Es werden dort nämlich u.a. Geschäfte, Arztpraxen und Büros geplant sowie eine offene PKW-Garage. Im Sinne des Prinzips „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ könnte dort in der Zukunft ein bisher fehlendes Angebot an Mischnutzung entstehen.

Das Vorhaben soll in diesem Zusammenhang als vorteilhafte bauliche Entwicklung mitten der Innenstadt betrachtet werden, die den bisherigen Bedarf an Wohnraum teilweise abdeckt und das bestehende Dienstleistungsangebot ergänzt. Der heutige Stellplatzbedarf in dem Bereich wird durch offene Garage und zusätzliche oberirdische Stellplätze nachgewiesen.

Das geplante Vorhaben soll an die neuen Verhältnisse und Bedürfnisse angepasst werden, ohne den ursprünglichen planerischen Grundgedanken des Bebauungsplanes Nr. 17/2 komplett aufzuheben. Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Planung und Durchführung des Bauvorhabens in einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Diesen Durchführungsvertrag wird die Stadt Herborn mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abschließen.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2006) der Stadt Herborn ist die zu ändernde Fläche MI7 als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Wasser- und naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE).

4.2 Unverbindliche und verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill Flur 17 und 19 aus dem Jahre 1992 vor. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich innerhalb seines Geltungsbereiches. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Ursprungsplanes in seinen Teilfestsetzungen (siehe Kap. 6).

4.3 Vorhaben und Erschließungsplan

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt das Planungskonzept des Architekturbüros Fuchs aus Herborn zugrunde. Das Konzept zeigt den geplanten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses unter dem Gesichtspunkt der „Nachverdichtung“, das sich zwischen gemischte Nachbarbebauung einfügt. Die Gebäudehöhe passt sich den unterschiedlichen Höhen der Nachbargebäude an.



Abb. 1: Höhenentwicklung des geplanten Neubaus

Die Grundidee ist, ein Gebäude mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten in einem Baukörper zu schaffen, dessen Grundrisse geschossweise, flexibel und individuell durch den Nutzer gestaltet werden können.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist mit 4 Geschossen projektiert, wobei das 4. Obergeschoss ein Staffelgeschoss ist, welches nach landesrechtlichen Vorschriften als ein Vollgeschoss gilt. Das Erdgeschoss ist teilweise aufgeständert; in diesem Bereich befinden sich überdachte ebenerdige PKW-Stellplätze. Das Erdgeschoss dient hauptsächlich der Erschließung und der Unterbringung der Haustechnik. Es sind zwei separate Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen geplant, wobei eines der Treppenhäuser vorrangig den Penthäusern im Staffelgeschoss zugeordnet ist und ausschließlich den zweiten Rettungsweg der Geschäftseinheiten sicherstellt.

Das 1. Obergeschoss ist als Gewerbefläche mit Nebenräumen und Büros geplant. Im 2. Obergeschoss könnten eine Praxis- und eine Büroeinheit entstehen. Das 3. Obergeschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet, welches vier Penthaus-Wohnungen umschließt. Jede Wohneinheit erhält eine großzügige Dachterrasse. Ein zentraler, überdachter Lichthof sorgt für Belichtung und Belüftung der Räume, die zur Gebäudemitte orientiert sind.

Der Neubau soll funktional, zeitgemäß und mit modernen Materialien gestaltet werden. Die Fassade des Neubaus beschreibt die Grenzen des Plangebietes. Rücksprünge werden nur dort vorgesehen, wo die Distanz zur Nachbarbebauung eingehalten werden muss. Die geschwungene Fassade entlang der Straße Am Hintersand wird durch eine zweigeschossige Glasfassade großzügig geöffnet. Der Neubau ist unter Einhaltung der Hessischen Bauordnung und den Anforderungen der aktuellen DIN 18040-1, barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden, geplant. Hierzu gehört unter anderem die barrierefreie Zugänglichkeit zu den Geschossen z.B. mittels Aufzugsanlage, die Einplanung von notwendigen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer. Technische Bedien- und Ausstattungselementen sollen auf Menschen mit Behinderung ausgelegt werden.

Die Dämmstärken werden gemäß den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2017) ermittelt. Die Abdichtungen bestehen aus mehrschichtigen Kunststoffabdichtungsbahnen mit Glasfließeinlage. Der Gesamtaufbau des Flachdaches über dem Staffelgeschoss und der Aufbau der Dachterrassen werden nach den geltenden Flachdachrichtlinien hergestellt. Die Ableitung des Niederschlagwassers des Flachdaches wird über wärme gedämmte Flachdachgullys und reversiblen Entwässerungsleitungen geführt.

4.4 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung

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 der Bebauungsplanänderung.

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. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

4.5 Boden- und Gewässerschutz

Die vorliegende Planung wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (vereinfachtes Verfahren). Bei den Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltpfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen. Nichtsdestotrotz wurden die Belange des Bodenschutzes in der vorliegenden Änderung so weit wie möglich berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung der versie-

gelten Flächen (Stellplätze, Zufahrten) als auch die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (Umgang mit Bodenaushub etc.).

Der zulässige Versiegelungsgrad wird im MI7 zwar grundsätzlich erhöht. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Grenze der GRZ von 0,8 abgesehen werden (a) bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (b) und wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung zweckentsprechender Grundstücksgestaltung führen würde (§ 19 (4) BauNVO). Hinsichtlich des ohnehin hohen Versiegelungsgrades und Notwendigkeit der fast völligen Ausnutzung der kleinparzellierten innenstädtischen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches finden die beiden Ausnahmefälle ihre Anwendung.

Um aber die o.g. Umstände verträglicher zu machen, wird eine Festsetzung zur Bodenversiegelung getroffen, wonach Befestigungen im Bereich MI7 nur in wasserdurchlässiger Weise auszuführen sind, um die Bodenfunktion und Versickerungsmöglichkeiten weitgehend zu erhalten und somit nicht zu einer Verschärfung der Situation bei Starkregenereignissen beitragen.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf dem Grundstück geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da die Stadt Herborn nur noch wenige Siedlungsflächen aufzuweisen hat, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill, Flur 17 und 19 die Nachverdichtung in der Kernstadt von Herborn gefördert.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. 1. Änderung des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen und Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.7 Schutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Zum einen werden durch die zuvor dargelegten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt. An der Art der zulässigen Nutzung wird grundsätzlich nichts verändert. Hinzu kommt, dass die vorliegende Änderung eine Größe von nur 871 m² hat. Bezogen auf die gesamte Größe des Ursprungsplanes kommt ihr daher keine große Bedeutung zu, als dass die bisher angestrebten Bebauungsplanänderungen zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt worden wäre.

Zum anderen wird durch die vorliegende Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

In dieser Hinsicht findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3(2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: 14.06.2018, Bekanntgemacht: 15.11.2018

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde in § 3 (2) geregelt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ist. Aufgrund teilweise begrenzter Arbeitszeiten der Stadtverwaltung der Stadt Herborn wegen den Weihnachtsfeiertagen besteht es ein Bedarf einer längeren Auslegung.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 23.11.2018 bis 02.01.2019

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill Flur 17 und 19 gelten unverändert weiter.

6.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige Nutzungen

Modifikationen in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill Flur 17 und 19 ergeben sich hauptsächlich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige Art der Nutzung als Mischgebiet bleibt wie im Ursprungsplan erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze der GRZ in Mischgebieten bei 0,6. Sie kann aber aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen. Diese Festsetzung ist als Ausnahmefall zu betrachten. Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 (2) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Diese Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist begründet durch die Lage in der Innenstadt von Herborn sowie deren historische Bebauung, die auf den kleinparzellierten Grundstücken oft die gesamte Grundstücksgröße ausnutzt. Die Einhaltung der Grenzen würde außerdem zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 4), weil das zur Verfügung stehende Grundstück, bzw. Zusammensetzung von mehreren Grundstücken, klein ausfällt. Aufgrund der bereits bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung der Fläche und der zuvor beschriebenen Lage wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vorgenommen, um die notwendigen Erschließungsflächen planungsrechtlich abzusichern.

Die Überschreitung wird jedoch durch Umstände ausgeglichen, mit denen es sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich nicht beeinträchtigt werden. Der Gesamtbereich wird nämlich zwar dicht bebaut, ist aber durch Sicherung der Abstände, moderne Baukonstruktion, Beleuchtungstechnik, Gestaltung der Innenräume und Barrierefreiheit keine Beeinträchtigung der gesunden Verhältnisse zu erwarten. Städtebaulich wird der zugelassene Versiegelungsgrad außerdem so argumentiert, dass die Überschreitung geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat, weil sich die Fläche seit Jahren als versiegelter Bereich zeigt.

Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, müssen außerdem im von der Bebauung frei zu haltenden Teil die Stellplätze mit ihren Zufahrten angelegt werden. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, wird eine Festsetzung zur Bodenversiegelung getroffen. Hierbei wird eine Befestigung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Weise zugelassen. Der restliche von der Bebauung freizuhaltende Bereich soll mit Anpflanzungen versehen werden. Zusätzlich zum Ursprungsbebauungsplan wurden die bestehenden Bäume im Planbereich zum Erhalt festgesetzt, aus ökologischen Gründen sowie um das Gesamtbild trotz der Baumaßnahme soweit möglich zu erhalten.

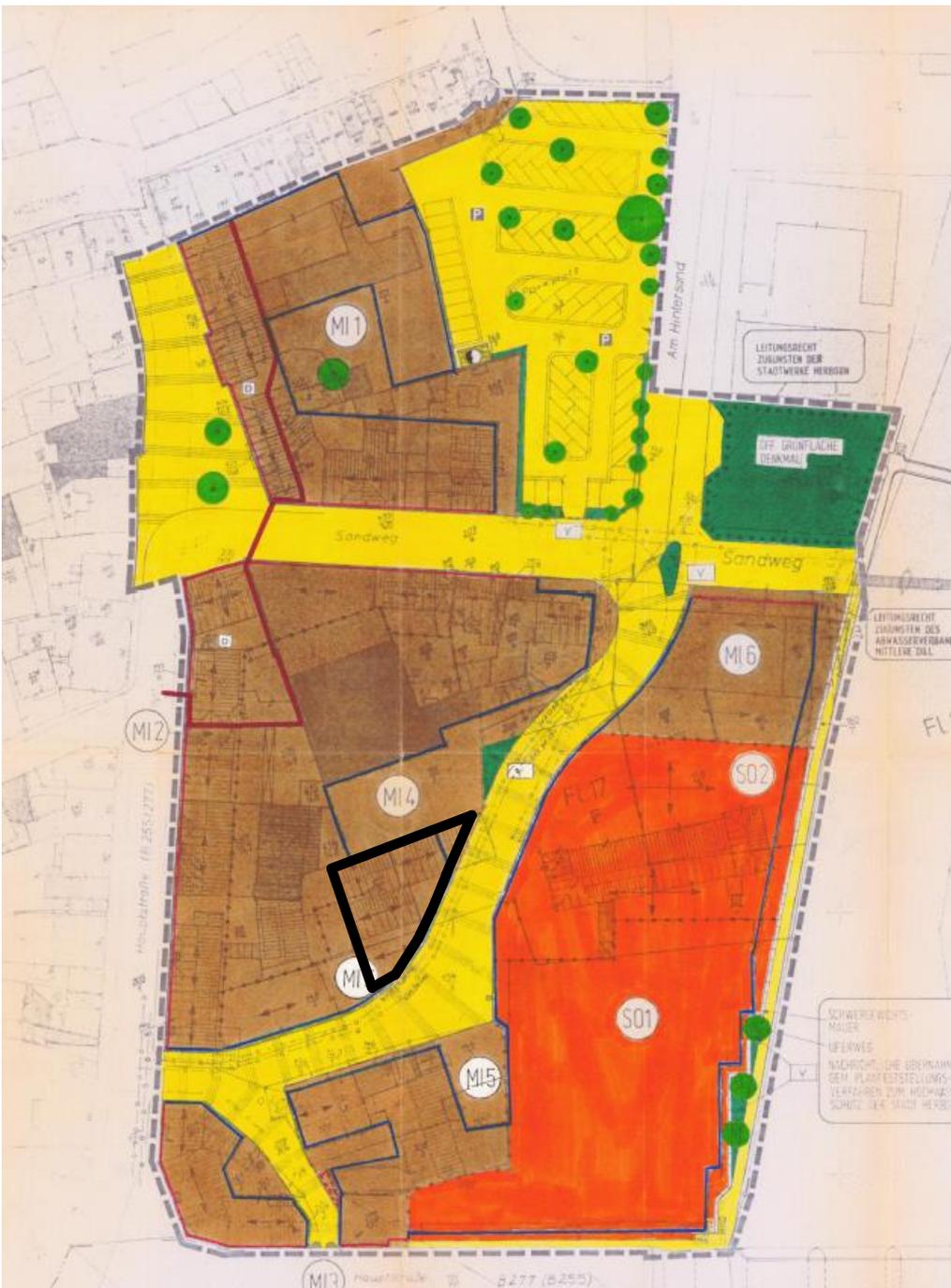


Abb. 2. Bebauungsplan Nr. 17/2, 1992 mit gekennzeichnetem Planbereich der 1. Änderung

6.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Um den geplanten Bau eines Wohn- und Geschäftshauses Am Hintersand durchzuführen, müssen teilweise die bisher geltenden Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung angepasst werden. Eine Begründung für solche Änderung stützt auf der Notwendigkeit, den heutigen Baustandards und Bautechnik gerecht zu werden. Bei der bisher festgesetzten Traufhöhe von 10,0 m ü. NN wäre der Bau von 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss der heutigen Beleuchtungstechnik nicht entsprechend. Deshalb wird die Traufhöhe auf maximal 14,5 m ü. NN festgesetzt. Im betrachtenden Fall ist jedoch das „Nicht-Einfügen“ in die Umgebung bezüglich der Überschreitung der Gebäudehöhe nicht zu erwarten. Die angrenzenden Gebäude besitzen zum Teil größere Kubatur als das geplante Bauvorhaben. Außerdem handelt es sich bei dem geplanten Flachdach und bei der neu festgesetzten Traufhöhe im Prinzip um eine Gebäudehöhe, die kleiner als Höhe umliegender Gebäude ausfällt. Zusammenfassend

ist die Änderung der zulässigen Traufhöhe als keine Beeinträchtigung für das Ortsbild zu betrachten. Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist der Straßenverlauf der Straße Alter Auweg.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ gelten für die in die Planung einbezogen Grundstücke 156/10, 156/9 und 156/8, deren Gesamtfläche 871 m² beträgt. Die Geschossfläche wurde in allen Geschossen nach den Außenmaßen des Hauses ermittelt; die Auskrugung über die Grundstücksgrenze (34,9 m²) wurde dabei mit angesetzt. Die Gesamtfläche aller geplanten Vollgeschosse beträgt 2.633,42 m², was im Verhältnis zu o.g. Grundstücken die Geschossflächenzahl von 3,14 ergibt.

Die bisherige Festsetzung bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl (2,8) lässt die Umsetzung des geplanten Vorhabens so nicht zu. Die zulässige Geschossflächenzahl wird durch die vorliegende Änderung auf 3,2 erhöht. Städtebaulich gesehen ist es jedoch durchaus sinnvoll in der innenstädtischen Lage höher und dichter zu bauen als die bisher geltenden Werte es zulassen. Außerdem ist zu argumentieren, dass der Vorhabenträger im Erdgeschoss eine offene PKW-Garage und Unterbringung der Haustechnik vorsieht, statt dort direkt die Büroflächen und Geschäfte im vollen Maße unterzubringen. Um genügend Platz für geplante Wohn- und Geschäftseinheiten sichern zu können, scheint es jedoch begründet zu sein, ein viergeschossiges Haus zu bauen und durch die zur Verfügung stehende Fläche den Bereich nachverdichten. Die bisher geltende Festsetzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ließ III-IV Vollgeschosse im Plan zu. Eine Vereinigung wird nun beantragt. Somit werden die bisher geltenden Grundzüge der Planung hinsichtlich der Geschossigkeit nicht wesentlich berührt.

Zusätzlich sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen mit ihren Aus- und Einfahrten im Geltungsbereich zulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, den notwendigen Stellplatzbedarf in diesem Bereich ausreichend abzudecken.

6.3. überbaubare Grundstücksfläche

Das einzuhaltende Baufenster für das Wohn- und Geschäftshaus wird durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt; für Erdgeschoss und übrige Geschosse werden verschiedene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Bei dieser Festsetzung werden die notwendigen Abstandsflächen berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Erdgeschoss und obere Geschosse sind der Plankarte zu entnehmen. Diese Festsetzungen grenzen das Vorhaben in seinen Dimensionen ein, stellen das Beachten des Nachbarschaftsrechtes sicher und weisen den Bau in die Umgebung ein.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Für das Erdgeschoss wird eine Baugrenze festgesetzt. Stellplätze und offene Parkplatzüberdachungen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Für die Obergeschosse 1-3 wird eine Baulinie festgesetzt. Dadurch, dass die vorgesehenen Terrassen und Balkone jeweils unterschiedlich gestaltet sind und zukünftig das Zubauen von Terrassen nicht ausgeschlossen werden soll, wird eine Festsetzung getroffen, dass die Unterschreitung der festgesetzten Baulinien in Obergeschossen durch Terrassen und Balkone zulässig ist. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich an Abstützelementen der Balkone und Terrassen.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich die Neubebauung in das Stadtbild einfügt und auch für den Neubau ein gewisser gestalterischer Rahmen vorgeben wird, werden Festsetzungen zur Gestaltung notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung ist die umliegende Bebauung eher heterogen. Es kommen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer vor. Es gibt in anliegender Bebauung keine denkmalgeschützte Häuser, nach welchen sich der geplante Neubau hinsichtlich der Dachgestaltung orientieren sollte. Es wird dementsprechend festgesetzt, dass im MI7 Flachdächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung wird ab 2° festgesetzt. Damit soll sich der geplante Neubau in die umliegende Dachlandschaft integrieren können. Haustechnische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile auf den Dachflächen (z.B. Fahrstuhlschächte, Lichtschächte, und –aufbauten, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,75 m über anstehender Gebäudeoberfläche zulässig. Sie dürfen höchstens 10 % der Dachfläche einnehmen.

Stark reflektierende Dachdeckungsmaterialien, welche auf die nah gelegene Altstadt störend wirken könnten und für diese Umgebung untypisch sind, sind unzulässig. Diesbezüglich sind nur einfarbige Materialien in grauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Ebenfalls wird eine Festsetzung hinsichtlich der Fassaden getroffen. Auch in diesem Fall sind reflektierende Materialien (Glas ist hiervon ausgenommen) und Fassaden mit grellem Farbton unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig. Aus stadtgestalterischen Aspekten gibt der Bebauungsplan auch eine Abschirmung von Standflächen für Lagerflächen und bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse vor. Diese werden in der Planung in geschlossenen Räumen im Erdgeschoss vorgesehen.

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sind auf Flachdächern mit einer Neigung ab 2° als schräg aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m vom Dachrand entfernt bleiben.

Staffelgeschosse gelten nach HBO als Vollgeschosse, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt (§ 2 Absatz 4 HBO). Im vorliegenden Bebauungsplan sind Staffelgeschosse zulässig. Die Grundfläche des 3. Obergeschosses ist mit 551,45 m² größer als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des 2. Obergeschosses (661,93 m²). Das 3. Obergeschoss gilt somit als ein Vollgeschoss.

Entgegen dem § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Herborn ist bei der Stellplatzgestaltung die Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht erforderlich. Dies wird durch die zulässige hohe Grundflächenzahl argumentiert und damit verbundene praktisch völlige bauliche Ausnutzung der klein geschnittenen Grundstücke. Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten eingetragenen Bäume stellen im gegebenen Fall eine mindesterforderliche Begrünung dar. Eine weitere Begrünung der nach Abzug der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze übrigen Flächen wird empfohlen und dem Eigentümer überlassen.

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im MI7 so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

7. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Die Fläche des Plangebietes ist durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Unterbrochen wird diese Versiegelung nur durch einen kurzen schmalen Streifen mit Heckenbepflanzung im hinteren nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Da keine Eingriffe über das bisherige Maß zugelassen werden, ist eine erneute naturschutzfachliche Bewertung nicht notwendig.

Es wird eine Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenversiegelung aufgenommen. Diese besagt, dass Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten in einer Weise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine). Ausgenommen davon sind Flächen, die unterbaut sind und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist im Sinne des Bodenschutzes darauf zu achten, dass anfallender Boden aus dem Baugrubenaushub soweit möglich im Plangebiet verwertet wird. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer externen Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Aus ökologischen Gründen sowie um das Gesamtbild trotz der Baumaßnahme soweit möglich zu erhalten wurden zusätzlich zum Ursprungsbebauungsplan die bestehenden 2 Bäume im Planbereich zum Erhalt festgesetzt, sofern dadurch nicht die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten sowie Anlage von Stellplätzen unverhältnismäßig erschwert wird.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße Am Hintersand an, welche auch die Haupteerschließung sicherstellt. Die Zufahrt führt über ein Ständerwerk zu den ebenerdigen PKW-Stellplatzflächen.

In einer Entfernung von ca. 500 m ist die Bundesstraße 277 zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr ist mit den Bushaltestellen Hintersand, Sandweg, Hainstraße sowie Dillcenter optimal angebunden. Weitere Haltstellen sind fußläufig zu erreichen. Zudem befindet sich der Hauptbahnhof von Herborn in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Durch die Lage in der Innenstadt sind alle Nahversorgungsmöglichkeiten der Altstadt ohne Probleme fußläufig zu erreichen. Die PKW-Stellplätze des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich komplett im Plangebiet; teils sind sie unter dem Ständerwerk des Gebäudes im Erdgeschoss untergebracht. Weitere Stellplätze befinden sich außerhalb oder teilweise außer- und innerhalb der durch Hauptgebäude überbaubaren Grundstücksfläche. Sofern im Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festgesetzt ist, richten sich Anzahl und Größe der Kfz-Stellplätze pro Grundstück nach der Stellplatzsatzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Herborn in der jeweils gültigen Fassung (aktueller Stand: 22.03.2012).

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserver- und entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 38 Abs. 2 HBO 2011 in Verbindung mit den

Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu beachten. Hierzu steht im Plangebiet eine Wassermenge von min. 3.200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen sind bei der Objektplanung zu beachten. Das Plangebiet ist durch die innenstädtische Lage innerhalb eines Versorgungsbereiches verkehrstechnisch, hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung in vollem Maße erschlossen.

Gemäß § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belangen nichts entgegensteht.

Die Überbauung der öffentlichen Leitungen entlang der Straße Am Hintersand wurde mit den Stadtwerken der Stadt Herborn abgestimmt und ist zulässig. Die Grunddienstbarkeiten sind durch ein Vermessungsbüro erstellt und mit den entsprechenden Eigentümern abgeklärt.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Fläche der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes (Mischgebiet) liegt unter 0,1 ha (905 m²). Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17/2 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Sandweg und der Dill Flur 17 und 19 (1992) hat eine Größe von ca. 3 ha.

Aßlar, 13.11.2018

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: