



Stadt Aßlar

**2. Änderung des Bebauungsplanes 1.14
„Auf der Weide“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

10. Juli 2017

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Anja Klein



PlanungsbüroKoch

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 des Bebauungsplanes.....	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4	Informelle Planungen und sonstige Fachplanungen.....	5
4.5	Landschaftsplanung	5
4.6	Schutzgebiete	6
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	6
4.8	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	6
5.	Änderungsverfahren	7
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
6.1	Art der baulichen und sonstigen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer	9
8.	Erschließung.....	10
8.1	Verkehr.....	10
8.2	Ver- und Entsorgung.....	10
9.	Immissionsschutz.....	10
10.	Flächenbilanz und Bodenordnung	10

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Südwesten des Siedlungsbereiches der Kernstadt von Aßlar und befindet sich hier unmittelbar südlich der Bahntrasse Herbörn-Wetzlar. Er umfasst das Rathaus, die Stadthalle mit Restaurant, sowie die zugehörigen Parkplätze mit Zufahrten und sonstige Grün-/Freiflächen (Gemarkung Aßlar, Flur 14, Flurstück 662). Gerahmt wird das Plangebiet von der Mühlgrabenstraße im Westen und Süden, der Bahnlinie im Norden und der Gartenstraße sowie der Bebauung entlang der Hofstraße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,91 ha.

2. Bestand

Im Plangebiet befinden sich das Rathaus der Stadt Aßlar, die Stadthalle mit angegliedertem Restaurant sowie (Besucher-)Parkplätze, Zufahren und Anlieferbereiche. Das Grundstück ist im Norden, Westen und Süden durchgehend mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Lediglich im Osten ist der grüne Rahmen etwas reduziert, da von hier die Zufahrten zum Gelände erfolgen. Die Flächen, die nicht bebaut oder befestigt sind, sind überwiegend begrünt. Die befestigten Flächen für Fußwege, Parkplätze etc. sind durchgehend gepflastert.



Abb. 2: Südfassade von Rathaus (rechts) und Stadthalle (links), Blick nach Norden (PBKoch 03/2017)

Das Gelände ist topographisch relativ eben und geht auch zur östlich angrenzenden gemischten Bebauung in gleicher Höhenlage über. Der Bahndamm im Norden liegt etwas erhöht zum Plangebiet, die Bebauung nördlich des Bahndamms jedoch wieder auf ähnlichem Niveau. Die Mühlgrabenstraße liegt im Süden noch auf gleicher Ebene, fällt in Ihrem Kurvenverlauf nach Norden aber stark ab, um die Brücke der Bahntrasse zu unterqueren. Die Gebäudelandschaft im Plangebiet ist bewegt. Das Rathaus ist mit drei Vollgeschossen und Satteldach hier der höchste Punkt. Die Stadthalle mit Restaurant ist überwiegend eingeschossig (mit etwas erhöhtem Saalbereich) und mit Flachdach versehen; an der westlichen Ecke ist jedoch ein 2-geschossiger Bereich mit Satteldach.

Die Mischgebietsbebauung im Osten ist überwiegend 2-geschossig bebaut, zuzüglich Dachgeschoss, und meist mit Satteldächern unter wechselnder Firstausrichtung versehen. Südlich und südwestlich der Mühlgrabenstraße schließen Sportplätze mit zugehörigen Einrichtungen (Parkplatz, Vereinsheim) an.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Aßlar beabsichtigt aufgrund steigenden Raumbedarfs das Rathaus baulich zu erweitern. Dies ist in Form einer Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss angedacht. Diese Variante ist in mehrfacher Hinsicht „kostensparend“. Zum einen bietet es monetäre Vorteile, da die Erweiterung in Kombination mit einer notwendigen Erneuerung des Rathausdaches umgesetzt werden kann. Zum anderen werden aber auch „Kosten“ in den Bereichen Naturschutz, Flächenverbrauch, Verwaltungsinterne Abläufe und Bürgerfreundlichkeit eingespart. Denn die Alternativen wären eine flächenhafte Ausdehnung des Gebäudes oder eine Auslagerung von Teilen der Stadtverwaltung an einen anderen Standort. Die Aßlarer Bürger sollen jedoch weiterhin alles unter einem Dach finden und von den kurzen Wegen innerhalb der Verwaltung profitieren können. Zusätzliche Versiegelungen am durchgrünten heutigen Standort des Rathauses oder durch Neubauten und neue Parkplätze an anderer Stelle sowie ein zunehmendes Verkehrsaufkommen sollen ebenfalls nicht gefördert werden. Es ist daher beabsichtigt, die tatsächlichen drei Vollgeschosse des Rathauses auf vier zu erhöhen. Die Stadthalle soll unverändert bleiben. Entsprechend soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung für einen Teil des Plangebietes angehoben werden.

In diesem Zuge soll auch die Baugebietsausweisung überarbeitet werden. Aktuell ist das oben beschriebene Grundstück gemeinsam mit der außerhalb des Geltungsbereiches östlich angrenzenden Bebauung einheitlich als Mischgebiet festgesetzt. Zwar sind Rathaus und Stadthalle als Anlagen für die kommunale Verwaltung und für kulturelle Zwecke auch im Mischgebiet allgemein zulässig. Die vorhandenen Gebäude und die geplante bauliche Erweiterung sprengen aber bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise den üblichen Rahmen der übrigen Bestandsbebauung in diesem Mischgebiet. Eine einheitliche planungsrechtliche Vorgabe, die beiden Nutzungen gerecht wird, gestaltet sich deshalb schwierig. Es ist daher zweckdienlich das Plangebiet in eine Fläche für Gemeinbedarf umzuwandeln und die Zulässigkeiten für bauliche Anlagen dadurch sauber zu trennen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es demnach, den Standort der Stadtverwaltung zu sichern, um weiterhin die Lagegunst für Mitarbeiter und Besucher der Einrichtung qualitativ hoch zu halten. Dazu ist lediglich eine höhenmäßige Erweiterung in Teilen notwendig, die vergleichsweise geringe „Kosten“ in jeglicher Hinsicht erzeugt. Zudem sollen die Maßstäbe für bauliche Anlagen auf die jeweilige Nutzung abgestimmt werden und dadurch klare Handlungsleitlinien liefern. Die planungsrechtliche Situation soll deshalb an die aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse angepasst werden, ohne den planerischen Grundgedanken aufzuheben.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Sie wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz überdeckt. Auf Letzteres wirkt sich die Planung nicht negativ aus. Die Planung ist daher den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aßlar (2003) ist das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Am nördlichen Rand ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung Elektrizität dargestellt und die südliche Hälfte des Gebietes liegt innerhalb von Flächen für die Wasserwirtschaft „Überschwemmungsgebiet“. Der Bebauungsplan entspricht

also dieser Darstellung. Die Art der Nutzung passt und die Leitung im Norden bleibt unverändert. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet liegen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor in Form des ursprünglichen und noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Auf der Weide“ von 1973 und seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1999. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung gilt für das Plangebiet zwar die zeichnerische Festsetzung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans, also Mischgebiet. Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind laut Begründung zur 1. Änderung aber weiterhin dem Ursprungsplan zu entnehmen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Auf der Weide“. Sie liegt im nordwestlichen Teil des Ursprungsplanes und markiert hier das nordwestliche Ende eines Mischgebietes. Das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet wird durch den Geltungsbereich der 2. Änderung vollständig überdeckt. Zur bisher noch rechtskräftigen Ausweisung der Flächen siehe Kap. 3 der Begründung.

Die Änderungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 beziehen sich nur auf Teile der Vorgängerpläne. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1.14 „Auf der Weide“ sowie seine 1. Änderung verlieren daher nur im Bereich der vorliegenden 2. Änderung ihre Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Auf der Weide“ sowie seiner 1. Änderung werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

In den vorliegenden Planunterlagen werden zum besseren Planvollzug sämtliche Inhalte und Festsetzungen aufgeführt, die den Bereich der vorliegenden 2. Änderung betreffen. Das gilt auch für Festsetzungen, die aus dem Ursprungsplan übernommen werden.

4.4 Informelle Planungen und sonstige Fachplanungen

Informelle Planungen liegen nicht vor.

4.5 Landschaftsplanung

In der Karte zu Biotoptypen und Landschaftsstrukturen (Bestand) des Landschaftsplanes der Stadt Aßlar (2002) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Dies zeigt sich auch in den übrigen Karten. In der Karte zu Landschaftsbild und Erholung wird dies noch näher spezifiziert in „Siedlungsbereich mit mittlerer Durchgrünung“. In der Entwicklungskarte ist zudem das Überschwemmungsgebiet dargestellt. Weitere Hinweise gibt es nicht. Die Leitbildkarte sieht im Plangebiet ein Gebiet für die Siedlungsentwicklung vor. Hierzu gehören die Maßnahmen:

- a) Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Biotope und Grünflächen
- b) flächensparende und bodenschonende Bauweise
- c) Beschränkung der Oberflächenversiegelung in Baugebieten
- d) Einbindung der Baugebiete in die Landschaft
- e) Ausnutzung innerörtlicher Baulücken

Die Planung entspricht den Inhalten des Landschaftsplanes; dem Leitbild wird gefolgt.

4.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Im Plangebiet und in unmittelbarer Plangebietsnähe sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Die südliche Hälfte des Plangebietes liegt jedoch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Abflussgebiet der Dill. Die Grenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Da das Gebäude bereits besteht und nur eine Aufstockung ergänzend zum bisherigen Maß zugelassen werden soll, nicht aber eine flächige Ausbreitung, entstehen keine neuen Konflikte bezüglich des Hochwasserschutzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (ID 2531018) beginnt ca. 100 m südlich.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht 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.

4.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und 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 dienen, 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.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Die vorliegende Änderung soll dazu dienen, die seit Jahrzehnten vorhandene und dort auch durch die Stadt gewollte Nutzung (siehe Flächennutzungsplan) an ihrem Standort durch eine Nachverdichtung zu sichern und zu diesem Zweck eine bauliche Erweiterung zuzulassen. Um dies zu ermöglichen und dabei gleichzeitig eine bessere Unterscheidung zwischen den Einrichtungen des Gemeinbedarfes und der angrenzenden Mischgebietsbebauung zu erreichen, soll eine klare planungsrechtliche Trennung der beiden Bereiche erfolgen, die gleichzeitig den Bedürfnissen des tatsächlichen Bestandes im Bebauungsplangebiet besser gerecht wird. Die vorhandene Nutzung bleibt also bestehen. Durch die Änderung wird hierfür lediglich eine geringfügige höhenmäßige Erweiterung zugelassen, weitere Zulässigkeiten jedoch nicht ausgeweitet.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Entsprechend der o. g. Zielsetzung wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rathaus und Stadthalle“ festgesetzt. Auf eine differenzierte Auflistung der zulässigen Nutzungen, ähnlich wie es bei einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO angebracht ist, wird verzichtet, da die Zweckbestimmung im vorliegenden Fall eindeutig genug ist.

Mit dieser Festsetzung sind sowohl das Rathaus, als auch die Stadthalle mit Restaurantergänzung und die Parkplätze erfasst. Bisher wurde der Bereich gleichermaßen wie die östlich angrenzende, überwiegend durch Wohnen geprägte Bebauung als Mischgebiet festgesetzt. Dies hat noch in dem, in den 1970er Jahren aufgestellten, ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1.14 seinen Ursprung, der bezüglich seiner Flächenzuschnitte und Erschließungsplanung nicht auf die heutige Verwaltungsnutzung ausgelegt war. Zwar wurde der Bebauungsplan zwischenzeitlich durch Herausnahme der Erschließungsstraße, welche mitten durch das Gebiet führte geändert, das Mischgebiet wurde aber beibehalten. Die aktuelle und auch langfristig vorgesehene Nutzung im Plangebiet ist zwar in einem Mischgebiet allgemein zulässig, die Bedürfnisse bezüglich Flächenzuschnitt, Bauweise und zulässigem Maß der Bebauung unterscheiden sich aber stark von denen der umgebenden Bebauung. Zudem ist der Standort von Rathaus

und Stadthalle nicht in das Mischgebiet integriert, sondern liegt an dessen Rand und ist zusätzlich durch die Gartenstraße weitestgehend räumlich hiervon getrennt. Die oben beschriebene gezielte Umwandlung in eine Gemeinbedarfsfläche ist daher sinnvoller, als hier die Mischgebietsausweisung aufrecht zu erhalten. Da die Fläche bereits vollständig städtisches Eigentum ist, wird durch die vorliegende Planung keine Benachteiligung von Privatpersonen erzeugt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im bisher festgesetzten Mischgebiet waren eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und zwei Vollgeschosse zulässig. Auch wenn bei Gemeinbedarfsflächen eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht unbedingt erforderlich ist, werden im vorliegenden Verfahren explizite Aussagen getroffen, um eine eindeutige Handlungsanleitung zu geben und eine beeinträchtigende Überdimensionierung der baulichen Anlagen gegenüber der benachbarten Bebauung entlang der Gartenstraße und Hofstraße zu unterbinden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen vor dem Hintergrund der geplanten baulichen Erweiterung des Gebäudekomplexes so weit gefasst werden, dass die angedachte Aufstockung des Rathauses umsetzbar ist, jedoch keine Aufstockung der Stadthalle erfolgt. Die Gemeinbedarfsfläche wird daher bezüglich des Maßes der Nutzung zeichnerisch geteilt. Für die gesamte Fläche gilt, wie bisher, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Für den Teil der Stadthalle werden, ebenfalls wie bisher, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Der Teil des Rathauses erhält eine GFZ von 1,6 bei vier Vollgeschossen. Eine zusätzliche Regulierung der Dachneigung (siehe Kap. 6.4) sorgt dafür, dass die Gebäudehöhe insgesamt die Höhen der Nachbargebäude nicht unverhältnismäßig überragen kann (siehe Abb. 2 zur Orientierung).



Abb. 2: Rathaus (links) mit angrenzender Nachbarbebauung, Blick nach Nordost (PBKoch, 03/2017)

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bisher ist die Baugrenze im gesamten Plangebiet im Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt worden. Dies soll beibehalten werden. Eine offene Bauweise wurde zudem damals vorgegeben. Diese ist jedoch für die Art der aktuellen Nutzung weder zweckdienlich, noch wird sie aktuell eingehalten, da der Gebäudekomplex aus Stadthalle und Rathaus breiter als 50 m ist. Sie war wohl eher für die umliegende Misch-Bebauung im Osten gedacht, bei der diverse Grundstücke aneinander stoßen. Das Plangebiet hingegen liegt isoliert und wird durch die Baugrenzen ausreichend gesteuert. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann die Festsetzung zur Bauweise daher entfallen.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind im Mischgebiet bisher Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° zugelassen worden. Dies ist für ein Gebäude, wie eine Stadthalle mit großem Saal nicht unbedingt optimal. Die Stadthalle weist deshalb auch aktuell Flachdächer auf. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen daher in Anpassung an die festgesetzte Zweckbestimmung und den tatsächlichen Bestand ergänzt werden. Sie werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Demnach werden für den Teilbereich der Stadthalle nun nicht nur Satteldächer, sondern auch Flachdächer zugelassen, die max. 5° geneigt sind. Für den Bereich des Rathauses sind hingegen weiterhin nur Satteldächer zulässig, damit das Gebäude bei Ausreizung der vier Vollgeschosse nicht so massiv wirkt. Für beide Bereiche gilt, dass Satteldächer nur mit Neigungen von maximal 30° zulässig sind, sofern das Gebäude drei oder weniger Vollgeschosse hat. Sofern das Gebäude jedoch vier Vollgeschosse aufweist, sind nur max. 20° Dachneigung zulässig, damit die Gebäudehöhe insgesamt die Höhen der Nachbargebäude nicht unverhältnismäßig überragen kann.

Aufgrund der Gebietsart bzw. der dort zulässigen Nutzung sollen keine weiteren Gestaltungsvorgaben gemacht werden. Die bisherige Festsetzung zur Maximalhöhe für straßenseitige Grundstückseinfriedungen soll in der 2. Änderung des Bebauungsplanes entfallen, da sie nur für die Vorgärten des Mischgebietes zweckmäßig ist. Gleiches gilt für die bisherige Festsetzung zur Gestaltung der Bauwerke.

7. Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer

Da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche flächenhafte Ausbreitung der Bestandsgebäude zugelassen wird, ergeben sich aus landschaftspflegerischer Sicht nur für die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/Luft und Mensch geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Gebäudeerhöhung. Da sich diese Aufstockung lediglich auf einen kleinen Teil der Gemeinbedarfsfläche beziehen wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner östlich des Plangebietes bezüglich Sicht oder Verschattung zu erwarten. Die Wohnbebauung nördlich der Bahnanlage ist sowohl durch den Bahndamm selbst, als auch die beschriebene Randeingrünung des Geländes abgeschirmt. Da sich der Standort innerhalb der bebauten Ortslage befindet und zudem direkt am Bahndamm gelegen ist, wird auch keine merkbare Veränderung von Orts- oder Landschaftsbildes sowie Klima und Luft erwartet. Auf den angrenzenden Sportplatz gibt es keine negativen Auswirkungen.

Die gewählte Variante einer Aufstockung ist verträglicher als eine flächenhafte Ausdehnung des Gebäudes oder eine Auslagerung einzelner Dienststellen zu sehen. Beides würde sich jeweils negativ auch auf die übrigen Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser und Pflanzen auswirken, was die gewählte Variante unterlässt.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (die im Zuge der vorliegenden Änderung hinzukommen) erfolgen im Hinblick auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch dadurch, dass die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse nur für den vergleichsweise kleinen Bereich des jetzigen Rathausgebäudes zugelassen wird und die großflächige Stadthalle hiervon unberührt bleibt. Zusätzlich wird die Wirkung durch die Vorgabe einer geneigten Dachform mit Höchstneigung abgemildert. Weitere Maßnahmen sind nicht nötig, da der bisherige Eingriff ansonsten nicht erhöht wird.

- **Maßnahmen zum Artenschutz**

Zum Zwecke des Artenschutzes dürfen die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur



zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Spezielle Festsetzungen sind im Vorliegenden Fall nicht notwendig.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Mühlgrabenstraße und Gartenstraße verkehrstechnisch bereits voll erschlossen. Sofern sich der Stellplatzbedarf durch die Aufstockung erhöht, kann dies auf dem Gelände oder dem südlich angrenzenden Parkplatzes des Sportplatzes ausreichend kompensiert werden.

Zusätzliche Konflikte mit der angrenzenden Bahntrasse entstehen durch die Planung nicht, da der Bereich, in dem eine Aufstockung zulässig ist, einen Abstand von mindestens 30 m zur Bahnparzelle einhält.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist auch bezüglich der Ver- und Entsorgung bereits voll erschlossen. Eine Aufstockung des Rathauses kann bezüglich der Wasserversorgung und -entsorgung über das bestehende Netz abgewickelt werden. Auch bezüglich der übrigen Medien (Strom, Telefon etc.) wird hiervon ausgegangen. Eine zusätzliche Versiegelung in der Fläche wird durch den Bebauungsplan nicht zugelassen, sodass die Entwässerung des Oberflächenwassers wie bisher ausreichend gesichert ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind eventuell notwendige Maßnahmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstockung bezüglich des Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Da keine bauliche Ausweitung in der Fläche vorgesehen ist, und das Plangebiet unverändert in städtischer Hand bleibt, sind gesonderte Sicherungsmaßnahmen für Leitungen nicht notwendig.

9. Immissionsschutz

Die Art der baulichen Nutzung verändert sich durch die Umwandlung des Mischgebietes in eine Gemeinbedarfsfläche nicht. Durch die Anhebung der zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls keine zusätzliche Beeinträchtigung bewirkt.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,91 ha, die vollständig der Fläche für Gemeinbedarf zuzuordnen sind. Davon überbaubar gemäß einer GRZ von 0,4 sind rd. 0,36 ha.

Aßlar, 10.07.2017

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: Anja Klein, 10.07.2017

A. Klein