



Stadt Aßlar

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39
„Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

23. Mai 2017

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. A. 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 der Bebauungsplanänderung	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1 Übergeordnete Planungen, Fachplanung.....	4
4.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	4
5. Änderungsverfahren	5
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
6.3 Festsetzungen nach Landesrecht	6
7. Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
8. Erschließung	7
9. Immissionsschutz.....	8
10. Flächenbilanz und Bodenordnung	10

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Aßlar. Er umfasst diverse, überwiegend bebaute Wohnbaugrundstücke der Herderstraße mit ungerader Hausnummer 11 bis 25 gänzlich oder in Teilen sowie einen Weg zwischen Nr. 19 und 21. Es handelt sich dabei in der Gemarkung Aßlar, Flur 10, um die Flurstücke 431 bis 433 ganz sowie 434 bis 439 teilweise.

Südöstlich an das Plangebiet grenzt die Herderstraße an. Im Südwesten setzt sich die bestehende Wohnbebauung der dort weiterführenden Herderstraße fort. Nordwestlich des Plangebietes liegen Grün- und Gehölzflächen. Nordöstlich wird das Plangebiet von der Ortsumgebung (Nordtangente) gerahmt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt rd. 3.063 m².

2. Bestand

In der nordöstlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich zwei freie Bauplätze, ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück und ein geschotterter Weg, der die Straße mit der Ortsumgebung im Norden verbindet. In der südwestlichen Hälfte werden nur Randbereiche der bereits bebauten Wohngrundstücke (Gärten, Garage) in die Planung einbezogen. Das Plangebiet ist von Südosten nach Nordwesten geneigt.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die aktuell für das Plangebiet gültige rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ (Rechtskraft 14.01.2016) setzt den Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die übrigen Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Zuge der Bebauung der Grundstücke bzw. im Zuge der konkreten Planung der Gebäude hat sich gezeigt, dass einzelne Festsetzungen aufgrund des hängigen Geländes Schwierigkeiten bei der Bebauung und Geländegestaltung verursachen oder zumindest optimiert werden könnten:

- 1) So lassen zum Beispiel die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen keine ausreichend hohen Stützwände zur Absicherung von Aufschüttungen zu. In diesem Kontext wurden auch die nördlich angrenzenden Grünflächen und die bestehende Wegeverbindung nach Norden näher betrachtet, sowie deren zukünftige Nutzung erörtert. Im Ergebnis zeigte sich, dass eine Ausweisung weiterer Baugebiete dort langfristig nicht angestrebt wird, und die Errichtung von Stützwänden hier daher als zweckmäßig und vertretbar anzusehen ist.
- 2) Der Fuß- und Radweg zwischen den Grundstücken ist so steil, dass er voraussichtlich nicht oder nur wenig genutzt werden wird, insbesondere im Winter. Zudem besteht am Ende des Wendehammers der Herderstraße ein weiterer Weg als Alternativroute. Es ist daher zweckmäßig den Weg in das Allgemeine Wohngebiet einzubeziehen und einer privaten Nutzung bzw. Bebauung zugänglich zu machen.
- 3) In direkter Nachbarschaft zur Ortsumgebung (Nordtangente) wurden zwei Baugrundstücke - im Vergleich zum übrigen Baugebiet - bezüglich ihrer talseitigen Traufhöhe stärker limitiert, um die zukünftigen Bewohner vor Emissionen seitens der Straße zu schützen. Die Wirkung dieser aktiven

Schutzmaßnahme kann auch durch passive Maßnahmen erzielt werden. Um allen Bauinteressenten die gleichen Gestaltungsfreiheiten bei der Bebauung zu eröffnen, sollen die talseitigen Traufhöhen der beiden besagten Grundstücke auf das Maß der Nachbargrundstücke angehoben werden, unter Ergänzung entsprechender zusätzlicher Auflagen zum passiven Schallschutz. So haben die Bauherren, trotz Wahrung des Immissionsschutzes, die Möglichkeit freier zu entscheiden, wie sie bauen.

Im Interesse der Stadt Aßlar und der Grundstückseigentümer sollen die genannten Hemmnisse abgebaut werden, um den Bauherren eine flexible, aber dennoch ausreichend regulierte Bebauung insbesondere im Sinne gesunder Wohnverhältnisse und zur Deckung aktueller Wohnbedürfnisse zu ermöglichen sowie unnötige Instandhaltungsmaßnahmen für den Weg zu vermeiden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

In diesem Kapitel wird nur auf die Planungsgrundlagen Bezug genommen, die für die im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ geänderten Inhalte relevant sind.

4.1 Übergeordnete Planungen, Fachplanung

Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unverändert bleibt, ist die vorliegende Bauleitplanung, wie bisher, sowohl den Zielen der Raumordnung angepasst (Regionalplan Mittelhessen, 2010: Vorranggebiet Siedlung Bestand), als auch aus dem Flächennutzungsplan (2003) entwickelt (Wohnbaufläche – geplant).

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes der Stadt Aßlar (PLANUNGSBÜRO KOCH, 2002), hat im Plangebiet keine Aussagekraft mehr, da der Bestand bereits durch Maßnahmen auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ (2006) und seiner 1. Änderung (2009) rechtswirksam verändert wurde. Die Entwicklungskarte umrahmt das gesamte Neubaugebiet Hohe Warte/Gleisenbach und stellt hier unter anderem einen „absehbaren Eingriff: Wohnbauflächen (Planung)“ dar. Dieser Eingriff wurde durch die o.g. vorangegangenen Planungen bereits vorbereitet und teilweise umgesetzt. Widersprüche zwischen dem Landschaftsplan und der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung bestehen daher nicht.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist aktuell mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ aus dem Jahr 2016 überplant und umfasst nahezu den gleichen Geltungsbereich. Die 3. Änderung befindet sich damit zugleich am nordöstlichen Rand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ (2009), berührt deren Inhalt aber nicht. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird jedoch die 2. Bebauungsplanänderung durch die 3. Bebauungsplanänderung ersetzt. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Die Textfestsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung, die in der 3. Änderung unverändert gültig sind, werden zum besseren Verständnis in der Plankarte der vorliegenden 3. Änderung vollständig aufgeführt, jedoch in grauer Farbgebung dargestellt. Einzig die Festsetzung über die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird nicht dargestellt, da sie auf die 3. Änderung nicht anwendbar ist. Die Textfestsetzungen, die ergänzt oder geändert werden (talseitige Traufhöhen, passive Schallschutzmaßnahmen, Einfriedungen), werden schwarz dargestellt.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Durch die oben dargelegten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Baugebietstyp bleibt bestehen. Auch am Maß für die Bebauung der Grundstücke gemäß dem Konzept der bisher rechtskräftigen 1. und auch 2. Bebauungsplanänderungen wird grundsätzlich festgehalten. Erkenntnisse, die sich erst im Zuge der Vermarktung und Bebauung der Grundstücke ergeben haben, sollen die Bebaubarkeit nun durch eine Feindifferenzierung der Festsetzungen verbessern:

Ein Schutz vor Immissionen, der bisher durch eine limitierte Traufhöhe erreicht wurde, kann auch auf anderem Wege gesichert werden, sodass die Stadt Aßlar durch die Änderung des Bebauungsplanes eine planerische Zurückhaltung besser erreichen kann als bisher. Die Einbeziehung des überflüssigen Weges in die Baugebietsfläche und eine Zulässigkeit von Stützmauern verbessern sogar die Umsetzbarkeit der bisherigen Planungsziele.

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

Insofern 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; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung wird das gesamte Plangebiet wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzte Weg wird dabei in das WA integriert. Die allgemein zulässigen Nutzungen und Ausnahmen ergeben sich aus § 4 (2) und (3) BauNVO.

Wie bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Herderstraße 11 bis 21 umgesetzt, werden nun im Rahmen der 3. Änderung auch für die Grundstücke Nr. 23 und 25 die talseitigen Traufhöhen von 6,5 m auf 7,5 m angehoben. Dies war bisher nicht erfolgt, um einen ausreichenden Immissionsschutz dieser Grundstücke zu gewährleisten. Dies kann jedoch auch auf andere Weise erfolgen (vgl. Kap. 9). Die bergseitigen Traufhöhen bleiben bei 4,5 m. Auch die Mindestgröße für Baugrundstücke, die max. Zahl der Wohnungen sowie die übrigen Maßzahlen (GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe) und ihre Bezugspunkte bleiben gleich.

Zur Orientierung und Bestimmung der natürlichen Geländeoberfläche (vgl. Textfestsetzung A) 1.2) werden die Höhenlinien aus der 2. Bebauungsplanänderung in die 3. Änderung nachrichtlich übernommen.

Das Allgemeine Wohngebiet wurde im Ursprungsplan zwecks klarer Trennung der unterschiedlichen Zulässigkeiten in mehrere Gebiete geteilt. Im Zuge der zweiten Änderung wurde in die Typen WA6a und WA6b unterschieden, da bezüglich ihrer talseitigen Traufhöhen und passiver Schallschutzmaßnahmen unterschiedliche Festsetzungen nötig waren. Das Maß der baulichen Nutzung von WA6a und

WA6b wird durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes vereinheitlicht. Der Schutz vor Immissionen ist jedoch weiterhin differenziert zu betrachten, sodass die Allgemeinen Wohngebiete 6a und 6b erhalten bleiben, die Trennlinie zwischen beiden jedoch verschoben wird (vgl. Kap. 9).

Wie in Kap. 3 bereits geschildert, dient diese Veränderung einer besseren Nutzbarkeit der Baugrundstücke und einer gesteigerten Wahlfreiheit für die Bauherren.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird wie bisher als offen festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird um den Fuß- und Radweg erweitert, welcher bisher eine Trennung in zwei Baufenster nötig machte. Deshalb kann nun ein großes, zusammenhängendes Baufenster gezogen werden. Die bestehenden vorderen und hinteren Baugrenzen werden zu diesem Zweck seitlich verlängert, bis sie an der westliche Grenze der Wegeparzelle aufeinander treffen. An der hinteren Baugrenze entsteht dadurch ein kleiner Versatz. Diese Variante wurde gewählt um keines der bisher bestehenden Baufenster zu beschneiden.

6.3 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind im Zuge der Vorgängerpläne bereits verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen getroffen worden. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird ergänzend eine Festsetzung für Stützwände getroffen. Diese und die übrigen Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Wahrung der gestalterischen Harmonie im Siedlungsbild gelten die gestalterischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ in der 3. Änderung fort. Hierzu gehört auch eine Festsetzung, die Einfriedungen auf eine Höhe von 1,5 m limitiert. Um auf den hängigen Grundtücken eine bebaubare Fläche herzustellen, sind jedoch teilweise Aufschüttungen nötig, die durch eine Stützwand abzusichern sind. Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (= rückwärtige Grenze der Baugrundstücke) dürfen daher hiervon abweichend Stützwände zum Ausgleich von geländebedingten Höhenunterschieden mit einer Höhe von bis zu 2,0 m errichtet werden. Bei Eckgrundstücken darf die Stützwand entlang der seitlichen Grundstücksgrenze, die an kein anderes Baugrundstück angrenzt, um bis zu 3 m fortgeführt werden. Hiermit sind die südwestliche Grenze von Grundstück Nr. 11 und die nordöstliche Grenze von Grundstück Nr. 25 gemeint. Auf den Stützwänden ist zusätzlich eine offene Einfriedung von bis zu 1 m Höhe zulässig. Als „offen“ gelten Einfriedungen, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken (z.B. Zäune mit schmalen Latten und großen Abständen, Einfriedungen aus Maschendraht u.ä.).

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden geringfügige Eingriffe über das bisherige Maß hinaus zugelassen.

Der Weg, der bisher nur in wasserdurchlässiger Weise angelegt werden durfte, kann durch die Umwandlung in ein Baugebiet nun um bis zu 40 % voll versiegelt werden. Dies entspricht jedoch lediglich

einer Fläche von rd. 54 m². Im Gegenzug ist die Fläche nun als Teil der Grundstücksfreiflächen des WA zu 40 % gärtnerisch anzulegen. Durch die Umwandlung wird der Eingriff also teilweise erhöht, teilweise aber auch gemindert. Sie ist daher als verträglich anzusehen.

Des Weiteren werden durch die Planung Stützmauern zugelassen, die zusammen mit aufgesetzten Einfriedungen bis zu 3,0 m hoch sein dürfen, anstelle von bisher 1,5 m. Auf Basis einer gemeinsamen Erörterung mit der zuständigen Bauaufsicht wird dies als verträglich angesehen, da die Erhöhung nur für die hintere Grundstücksseite zugelassen wird, hinter der langfristig keine Wohnbebauung zulässig sein soll. Die vorhandenen Streuobstwiesen sollen hier erhalten bleiben. Ein direkt benachbartes Baugrundstück kann also optisch nicht beeinträchtigt werden. Auch auf die Sichtbeziehung von der Nordtangente aus mit Blick nach Süden wirkt sich die Stützwand nicht verschlechternd auf das Landschaftsbild aus, da die gesamte Bebauung der Herderstraße durch die Hanglage höher liegt bzw. aufragt, als es das obere Ende einer potenziellen Stützwand tun würde. Die offene Gestaltung der aufgesetzten Einfriedung wirkt sich zudem eingriffsmindernd aus. Die Erhöhung fällt dadurch optisch kaum ins Gewicht.

Durch die leichte Erhöhung der versiegelbaren Flächen und einer damit einhergehenden reduzierten Versickerungsfähigkeit werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Durch Versiegelung, die erhöhten Mauern und die angehobenen Traufhöhen werden auch Klima und Luft benachteiligt. Das Landschaftsbild und die Erholungseignung des Gebietes werden unmerklich verschlechtert, da die Traufhöhen nur geringfügig angehoben werden, die Gebäudehöhen aber gleich bleiben. Ähnliches gilt für die erhöhten Einfriedungen aufgrund ihrer Zulässigkeit nur im unteren Hangbereich. Kultur und Sachgüter werden eher positiv beeinflusst, da durch die Änderungen eine zweckmäßigere Bebauung und damit die Schaffung neuer Sachgüter ermöglicht wird. Kulturgüter werden nicht beeinflusst. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden nicht anders beeinflusst, als vorher. Der Mensch ist direkt und indirekt durch die Beeinflussung der übrigen Schutzgüter betroffen.

Maßnahmen zur **Eingriffsminimierung** oder **Kompensation**, die über die Maßnahmen hinausgehen, die bereits aus den bisherigen Festsetzungen der 1. und 2. Bebauungsplanänderung übernommen wurden (z.B. wasserdurchlässige Befestigung, Begrenzung Gebäudehöhe, Vorgaben Dachgestaltung), können im Geltungsbereich nicht umgesetzt werden ohne die Eigentümer in ihren Rechten zu beschneiden, da die Grundstücke bereits nahezu vollständig verkauft und/oder bebaut sind.

Vor diesem Hintergrund kann wegen der geringfügigen Veränderungen im Plangebiet, die sich teilweise selbst wieder ausgleichen, und wegen dem Verhältnis zur Größe des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1.39 insgesamt auf eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

8. Erschließung

Das verkehrliche Erschließungskonzept des Baugebietes bleibt durch die vorliegende Planung vom Grundsatz her unberührt. Die äußere Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge und ÖPNV bleibt unangetastet und erfolgt wie bisher über die Herderstraße mit Anbindung an das übrige städtische Verkehrsnetz.

Der ursprünglich festgesetzte Fuß- und Radweg entfällt als Anbindung an die Ortsumgehung. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund vertretbar, dass ein wenige Meter weiter östlich gelegener Weg ebenfalls eine Verbindung der Herderstraße mit der Nordtangente herstellt und die wegfallende Verbindung aufgrund ihrer starken Neigung voraussichtlich nicht oder nur wenig genutzt worden wäre.

Auch bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes fällt die geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes um den knapp 134 m² großen Weg nicht ins Gewicht. Durch die übrigen Änderungen im Zuge der vorliegenden Planung wird ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf erzeugt.

9. Immissionsschutz

Es handelt sich bei den im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten um lärmempfindliche Nutzungen, die an die Linienschallquelle „Nordtangente“ heranrücken und schutzbedürftig sind. Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau ist die DIN 18005 maßgebend, die bezüglich des Verkehrslärms folgende Orientierungswerte vorgibt:

WA	tags	dB(A)	nachts	dB(A)
		55		45
(tags: 06.00 – 22.00 Uhr; nachts: 22.00 – 06.00 Uhr)				

Bei den Lärmschutzwerten der DIN 18005 handelt es sich um schalltechnische Orientierungswerte für die Beurteilung des Lärmschutzes in der städtebaulichen Planung. Sie sind anzustreben, gelten jedoch nicht als normativ verbindliche Grenzwerte. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart der betreffenden Baugebiete verbundene Erwartung an angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV liegen bei 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts und sind damit großzügiger, als die Orientierungswerte der DIN 18005. Letztere werden daher in der vorliegenden Planung als einzuhaltendes Maximum angestrebt.

Um die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte im Rahmen der Planung zu prüfen, wurden bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan ein entsprechendes Gutachten erarbeitet sowie für seine 1. und 2. Änderung jeweils eine gezielte Berechnung der Außenlärmpegel an den durch die Änderung betroffenen Immissionsorten durchgeführt (PLANUNGSBÜRO KOCH 2006, 2009 und 2015). Dabei wurde auch die Anhebung der talseitigen Traufhöhen im Plangebiet betrachtet. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen wurden darauf basierend in den o.g. Plänen festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend limitiert. Allerdings wurden die zulässigen Traufhöhen bei den am stärksten betroffenen Immissionsorten A1, A2 und B zum Schutz der zukünftigen Bewohner nicht auf das gleiche Maß angehoben, wie im übrigen Baugebiet.

Im Gespräch mit Bauinteressenten zeigte sich, dass seitens der potenziellen Eigentümer Interesse an höheren Traufhöhen besteht, auch wenn dann kostspieligere Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Die Stadt Aßlar möchte daher - unter Wahrung des nötigen Schutzes gesunder Wohnverhältnisse - auch den Eigentümern der beiden nördlichsten Baugrundstücke die Möglichkeit geben, selbst zu entscheiden.

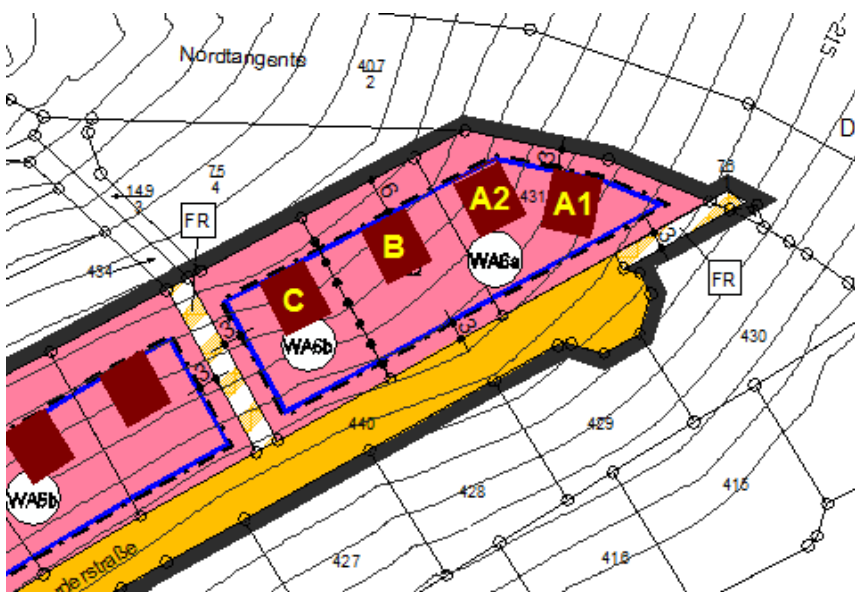


Abb. 1:

Lage der angenommenen Häuser/ Immissionsorte A1 bis C im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung (PLANUNGSBÜRO KOCH, 08/2015)

Tab. 1: Außenlärmpegel über Geländeoberfläche

Immissionsort	NNW-Fassade (bei A1: WNW-Fassade*)					
	5,50 m		6,50 m		7,50 m	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
A1	49,14	40,14	52,35	43,35	53,39	44,39
A2	52,64	43,64	55,63	46,63	56,24	47,24
B	50,94	41,94	51,54	42,54	52,00	43,00
	ONO-Fassade (bei A1: NNO-Fassade)					
	5,50 m		6,50 m		7,50 m	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
A1	56,97	47,97	57,29	48,29	57,52	48,52
A2	53,33	44,33	54,99	45,99	55,24	46,24
B	45,56	36,56	46,55	37,55	47,40	38,40

Fett = Überschreitung der Orientierungswerte

*Die Werte von A1 an der OSO-Fassade sind \leq der WNW-Fassade

Bei der oben genannten jüngsten Berechnung der Außenlärmpegel (2015) wurde die Schallausbreitung in einer Höhe von 4,5 m bis 7,5 m über der Geländeoberfläche ermittelt (Auszüge siehe Tab. 1). Die dabei angenommenen Gebäude mit ihren Immissionsorten wurden an der hinteren bzw. an der nord-nordwestlichen Baugrenze des WA6a und WA6b angeordnet. Auf Flurstück 431 wurde zusätzlich ein Gebäude mit Ausrichtung parallel zur Umgehungsstraße ausgewertet (vgl. Abb. 1).

Bei einer talseitigen Traufhöhe von max. 7,5 über Gelände ist als höchster Immissionsort im oberen Vollgeschoss eine Höhe von 6,5 m über Gelände anzunehmen. Das entspricht in etwa der Höhe in Fenstermitte des zu betrachtenden Gebäudes (gerechnet 7,5 m abzüglich 1,0 m, gemessen von Deckenunterkante zu Fenstermitte). Die Tabelle 1 zeigt, dass in 6,5 m und 7,5 m Höhe bei dem betroffenen Gebäuden B die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten werden. Hier kann somit die maximal zulässige talseitige Traufhöhe von 6,5 m auf 7,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche angehoben werden, ohne dass zusätzliche Schutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, auch nicht für das Dachgeschoss. Das Flurstück 432 kann deshalb von WA6a in WA6b umgewandelt werden (siehe Kasten).

Ergänzende Erläuterung: Immissionsort B war im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur einfacheren Handhabung des Bebauungsplanes mit den Immissionsorten A1 und A2 in einem Baugebiet WA6a zusammengefasst worden, auch wenn dies immissionsschutztechnisch nicht nötig gewesen wäre, da hier nur ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ eingehalten werden muss, welches ohnehin dadurch erreicht wird, dass die Gebäudehülle entsprechend der Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) auszugestaltet ist. Eine direkte Benachteiligung des Flurstücks 432 bestand daher nicht. Durch die Anhebung der Traufhöhe, passt das Grundstück nun zum restlichen WA6b.

An den Immissionsorten A2 und A1 ergeben sich in 6,50 m Höhe, je nach Position und Ausrichtung der Gebäude, für den Menschen wahrnehmbare Überschreitungen der Orientierungswerte, teilweise um mehr als 3 dB(A). Auf dem gesamten Flurstück 431 kann es zudem im Dachgeschoss ebenfalls zu einer Überschreitung kommen. Sofern hier Aufenthalts- oder Schlafräume eingerichtet werden sollen, sind diese zu schützen.

Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die talseitigen Traufhöhen für das WA6b angehoben und deshalb

passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies war nötig, da die bestehende Lärmschutzwand entlang der Nordtangente für niedrigere Höhen konzipiert wurde. Ihre nachträgliche Erhöhung hätte jedoch einen Aufwand und negative optische Effekte erzeugt, die in keinem Verhältnis zum damit erzielten Schallschutz gestanden hätten. Auch im vorliegenden Fall soll der Schutz vor Immissionen daher durch zusätzliche passive Maßnahmen erzielt werden.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Nov. 1989. Von den berechneten Außenlärmpegeln ist hierfür der Immissionspegel tags maßgeblich. Zur Bestimmung der Luftschalldämmpegel sind diesen Werten laut DIN 3 dB(A) hinzu zu addieren. Vom so bestimmten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ist das bewertete resultierende Luftschalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (in dB) aus der Tabelle 8 der DIN 4109 abzuleiten. Hierbei sind unterschiedliche Raumarten aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürfnisse zu beachten. Korrekturwerte kommen nicht zum Einsatz, da die Grundrissaufteilung der Gebäude derzeit noch nicht feststeht.

Es wird daher für das WA6a einheitlich festgesetzt, dass die Außenbauteile von Wohnungen, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, nach DIN 4109, 1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (Beuth-Verlag GmbH, Berlin) an den der Nordtangente zugewandten Seiten (NNW- bis ONO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB in den Räumen aufweisen müssen, bei denen die Fenster oberhalb von 4,5 m bis 6,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Oberhalb von 6,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche müssen die besagten Außenbauteile ein $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB einhalten, da der maßgebliche Außenlärmpegel hier im nächst höheren Lärmpegelbereich liegt. Die untere Grenze von 4,5 m ergibt sich aus der Höhe, bei der die Orientierungswerte an der NNO-Fassade von Gebäude A1 nachts gerade noch eingehalten werden (Immissionspegel 44,40 dB(A)).

Für den Fall des Nichteintretens des hier zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegels gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Öffnungsklausel zur Minderung des Dämmmaßes, um eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden.

Mit den neuen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wird dem Immissionsschutz für die in der Bebauungsplanänderung angepassten Bereiche entsprochen.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 3.063 m² und wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiervon mit Hauptanlagen überbaubar sind rd. 1.225 m². Der Unterschied zur 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt darin, dass eine zuvor als Fuß- und Radweg ausgewiesene Fläche von rd. 134 m² vollständig in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde. Dieser Weg ist dadurch nun auf knapp 54 m² mit Hauptanlagen überbaubar.

Aßlar, 23.05.2017

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: 23.05.2017

A. Klein