



**Stadt Aßlar**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.44  
„Alte Schule“**

**Kernstadt**

**B E G R Ü N D U N G**

**07. Oktober 2021**

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich.....	3
2. Bestand.....	3
3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
4. Übergeordnete und sonstige Planungen .....	4
4.1 Denkmalschutz.....	4
5. Verbindliche Bauleitplanung.....	5
6. Änderungsverfahren .....	5
6.1 Verfahrensstand.....	5
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	6
8. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung.....	6
9. Flächenbilanz .....	6

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.44 „Alte Schule“ umfasst den Bereich des Anwesens der „Alten Schule“ in der Mittelstraße in der Kernstadt Aßlar. Er beinhaltet in der Flur 18 das Flurstück 45/2.

## 2. Bestand

Auf dem Flurstück 45/2 der Flur 18, Gemarkung Aßlar befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Schule. Das Gebäude wurde 1896 bis 1897 errichtet; es gilt zurzeit aus geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal.

In dem Gebäude befand sich bis vor einiger Zeit noch ein Gaststättenbetrieb mit Außenanlage. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerdem eine Fläche mit einigen PKW-Stellplätzen. Die übrigen Bereiche stellen sich als Grünflächen mit Gehölzen dar. Das Gelände weist eine Hanglage auf; der Höhenunterschied zwischen Straßen-Hinterkante „Mittelstraße“ und hinterer Gebäudewand beträgt ca. 2 m.

Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung. Südlich wird der Planbereich von der Mittelstraße begrenzt. Im Norden schließen sich größtenteils Garten- und teils Wohnbauflächen an, westlich und östlich befinden sich Wohngebäude.

## 3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll der Stadt Aßlar ermöglicht werden die Fläche für einen Kindergarten vorzubereiten. Hierfür ist ein Anbau, unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes, an das bereits bestehende Gebäude vorgesehen.

Für die Planung wurde eine Machbarkeitsstudie (23.04.2020), die im Vorfeld mit der Bauaufsicht und dem Denkmalschutz abgestimmt wurde, durchgeführt.

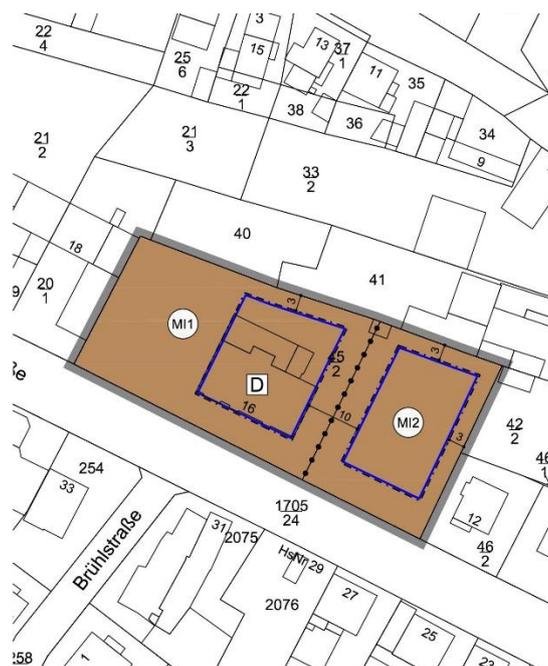


Abb. 1: Bebauungsplan „Alte Schule“ 2020, ohne Maßstab

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aßlar sind je Gruppenraum zwei PKW-Stellplätze erforderlich. Diese sechs Stellplätze werden nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nachgewiesen, sondern auf dem fußläufig ca. 100 m entfernten städtischen Parkplatz, Flurstück 46/5.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht diesbezüglich eine Anpassung der Baugrenze vor. Zudem wird die Abgrenzung der beiden Baugebiete versetzt, um dem Sinn dieser weiterhin gerecht zu bleiben. Die Aussagen aus dem Bebauungsplan Nr. 1.44 „Alte Schule“ von 2020 sollen weiterhin Beachtung erhalten:

*„Der Neubau soll in seinen Dimensionen jedoch durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen begrenzt werden, um die Kubatur der „Alten Schule“ nicht zu überschreiten und damit die Einzigartigkeit des Kulturdenkmals nicht zu verhüllen. Dabei soll jedoch möglichst viel Fläche für den Neubau auf dem Grundstück geschaffen werden.“*

*Um die obige Voraussetzung erfüllen zu können, werden auf dem Flurstück zwei Bereiche des Mischgebietes mit verschiedenen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen. Im Bereich MI1 befindet sich die ehemalige Schule. Die Festsetzungen des Bereiches MI2 gelten für den geplanten Neubau.“*

*„Lediglich die Anzahl der Vollgeschosse bleibt gleich, um das Gesamtbild gegenüber der Nachbarschaft zu bewahren. Auch die Angaben zur Stellung der Hauptgebäude sorgen für die Bewahrung des Gesamtbildes. Die Firstrichtung wird parallel zur Mittelstraße festgesetzt.“*



Abb. 2: Entwurfsansicht Süd-West, ohne Maßstab

## 4. Übergeordnete und sonstige Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Aßlar befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Signatur für Gemischte Bauflächen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete) liegen nicht vor.

### 4.1 Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der „Alten Schule“. Errichtet wurde die Schule zwischen 1896 und 1897 durch die Bauunternehmer Christian Schmidt und Johann Demant. Der Ziegelbau mit Sandsteingliederung ist durch den Eingangsvorbau und einen Seitenrisalit mit Zwerchhaus betont, eine Massengliederung, wie sie sich ähnlich auch in Biskirchen befindet und auf Plänen des damaligen Kreisbaumeisters Witte schließen lässt. Alle baulichen Maßnahmen müssen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. Das Gebäude wird im Plan entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Das Gebäude ist außerdem laut Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, Abs. 3 HDSchG).“

## 5. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits seit 2020 bauleitplanerisch mit dem Bebauungsplan „Alte Schule“ beplant.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Baugrenze angepasst sowie die Traufhöhe um 0,5 m heraufgesetzt, um dem Kindergarten eine Anbaufläche zu ermöglichen. Zudem wird die Abgrenzung der beiden Baugebiete zum Schutze des denkmalgeschützten Gebäudes verschoben. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Schule“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

## 6. Änderungsverfahren

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Zum einen werden durch die dargelegten Änderungen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der planerische Grundgedanke eines Mischgebietes bleibt aufrechterhalten, da nur die Festsetzung der Baugrenze geändert wird.

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.

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, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

### 6.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 27.09.2021 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 13.10.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB: 21.10.2021 bis 22.11.2021, Bekanntgemacht: 13.10.2021

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 21.10.2021 bis 22.11.2021

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

## 7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplan bleiben erhalten und weisen somit zwei Teilbereiche eines Mischgebietes aus (MI 1 und MI 2). Das Maß der baulichen Nutzung bleibt erhalten, jedoch wird die Abgrenzung der beiden Baugebiete nach Westen versetzt, um im Sinne des Denkmalschutzes das Bestandsgebäude zu schützen. Die maximale Traufhöhe wird im MI2 auf 0,5 erhöht. Dies soll dem Neubau einen gewissen Spielraum verschaffen.

Die Dachausbildung für Hauptgebäude, die an der Mittelstraße liegen, sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad zulässig. Für Gebäude, die sich nördlich der an der Mittelstraße gelegenen Hauptgebäude befinden, ist eine Ausbildung mit Flachdach zulässig. Ebenfalls inbegriffen sind Eingangsbereiche und Verbindungsgänge (Flachdach zulässig). Mit dieser Festsetzung ist straßenseitig das Satteldach prägnant und wird so dem denkmalgeschützten Gebäude gerecht.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind sowohl Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, wie auch Schank- und Speisewirtschaften. Außerdem sind Anlagen für Verwaltung und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe über das bisherige Maß zugelassen, eine naturschutzfachliche Bewertung ist deshalb nicht notwendig. Im Innenbereich ist darüber hinaus keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 1. Bebauungsplanänderung beträgt rd. 0,2 ha. Da keine Flächen geändert wurden, entsprechen die Flächenanteile weiterhin der Darstellung des Bebauungsplans „Alte Schule“.

Aßlar, 07.10.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

