



Stadt Aßlar

**3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 6.10 „Werdorf Ost 1“**

ST Werdorf

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

05. Mai 2022

Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück



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 und Bestand	3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3. Planungsrechtliche Grundlagen	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	4
3.4 Schutzgebiete	4
3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
3.6 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	5
4. Planverfahren	5
4.1 Verfahrensstand	6
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.2 Sonstige Festsetzungen	7
5.3 Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 91 HBO	7
6. Erschließung	8
7. Immissionsschutz	8
8. Naturschutz und Landschaftspflege	9
9. Flächenbilanz	9

1. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.10 „Werdorf Ost 1“ liegt im Nordosten des Stadtteils Werdorf. Der Geltungsbereich wird von den Straßen „Bechlinger Straße“, „Willeckstraße“ und „Steinacker“ umgeben und umfasst in der Gemarkung Werdorf in der Flur 2, Flurstück 471/1, 472 und 473.

Das Flurstück 471/1 ist bereits bebaut und wird als Wohngebäude genutzt. Die restliche Fläche stellt Wiesenfläche dar und wird temporär als Weidefläche genutzt. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Im Westen schließen gewerbliche Nutzungen an.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.10 „Werdorf Ost 1“ soll planungsrechtlich im Geltungsbereich das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewidmet werden.

Der Bebauungsplan soll geändert werden, sodass neben gewerblicher Nutzung auch Wohnbebauung im Gebiet ermöglicht wird. Zusätzlich kann durch die Festsetzung eines Mischgebietes auch die bereits bestehende Wohnnutzung auf Bebauungsplanebene weiterhin gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (Ziel: 5.2-1) aus. Daher ist die Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aßlar (Planungsbüro Koch 2003) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung stimmt somit mit der Planung überein.

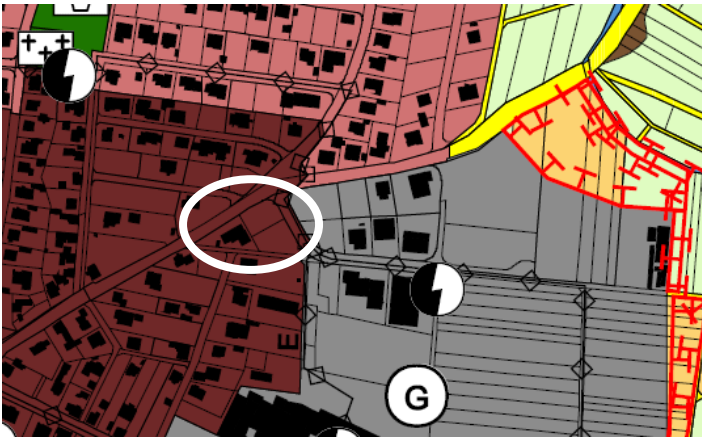


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aßlar 2004 (unmaßstäblich)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der erste Teil der Siedlungserweiterungsfläche nördlich der B 277 wurde durch den Bebauungsplan „Werdorf Ost 1“ (2000) entwickelt. Der Bebauungsplan musste jedoch bereits 2001 geändert werden, um die geänderte Erschließungsplanung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Die 1. Änderung ersetzte den Ursprungsbebauungsplan vollständig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich einen südlichen Teilbereich des Gesamtbebauungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.10 „Werdorf Ost 1“ verliert nur im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) im Plangebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE 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).

3.6 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

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 des Bebauungsplanes.

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.

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.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

4. Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der Planung wird eine Anpassung an die aktuell gewünschte städtebauliche Entwicklung angestrebt.

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 (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der pla-

nerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

4.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss xx.xx.xxxx; gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

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

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

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6 Abs. 2 BauNVO. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist) werden ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen und sind nicht zulässig (Vergnügungsstätten auch außerhalb des gewerblichen Teils).

Dadurch soll die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Für Tankstellen und Gartenbetriebe ist derzeit kein Bedarf erkennbar und eine Ansiedlung im überwiegend durch Wohnen geprägten Siedlungsbereich soll vermieden werden. Ziel ist, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen anzusiedeln. Daher wurde auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgenommen. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit Wohnnutzung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Entsprechend der Gebietsänderung werden auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Am westlich angrenzenden Dorfgebiet (Bebauungsplan „Wasseracker und Ober den Hohlärten“) angelehnt, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Höhenbegrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baufeldern bestimmt. Die Baufelder werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert, was besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Der Verlauf der Baugrenze wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.2 Sonstige Festsetzungen

- **Beschränkung der Bodenversiegelung**

Zum Schutz des Bodens wurde eine Beschränkung der Versiegelung der Böden im Plangebiet festgesetzt. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Zufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist dabei nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

5.3 Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 91 HBO

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden außerdem gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

- **Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen.

- **Grundstücksgestaltung**

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten. Diese Garten- oder Grünflächen sollen eine mindestens 30%ige standortgerechte und heimische Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m² (empfohlene Arten s. Textfestsetzung B) 5.).

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	(Feldulme)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Kletterpflanzen:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	(Pfeifenwinde)
<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Rosa spec.</i>	(Kletterrosen)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	(Dreiblättrige Jungfernrebe)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletterknöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

- **Grundstückseinfriedungen**

Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zaunanlagen sind zu mindestens 60 % mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- **Flächenabdeckungen**

Flächenabdeckungen mit Kies/Schotter/Steinschüttungen (Kies-/Schotter-/Steingärten) sind unzulässig, sofern ein Unkrautvlies, eine Folie oder eine vergleichbare Untergrundabdichtung aufgebracht wird. Wegführungen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie Schüttungen zum Spritzwasserschutz direkt am Gebäude oder zur Versickerung von Niederschlagswasser sind hiervon ausgenommen (siehe auch Textfestsetzung A) 3.).

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Aßlar ist zu beachten.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet ist durch die Änderung in ein Mischgebiet mit keiner Erhöhung der Emissionen zu rechnen. Des Weiteren ist ausgehend vom angrenzenden Gewerbegebiet aufgrund des festgesetzten Schalleistungspegels sowie aufgrund der Festsetzung, dass dort nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, von keinen Konflikten bzgl. des Immissionsschutzes auszugehen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe über das bisherige Maß zugelassen, sodass eine naturschutzfachliche Bewertung nicht notwendig ist.

Des Weiteren gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich für alle Schutzgüter nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,24 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Mischgebiet (MI)		2.474
davon überbaubar mit Hauptanlagen (bis 0,4)	990	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,6)	1.484	
Gesamtfläche		2.474

Rundungsdifferenzen sind möglich

Aßlar, 05.05.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft 05.05.2022:

Christian Koch

Stie Koch