

Stadt Aßlar, Stadtteil Aßlar

**Begründung zur  
Änderung des Flächennutzungsplanes  
und des  
Bebauungsplanes Nr. 1.46  
„Aßlar-West“**

Vorentwurf

Planstand: 24.05.2022

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung und Planziel</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
5.2	Innenentwicklung .....	7
5.3	Sonstige Baugebietsentwicklungen .....	8
5.4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
5.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	9
5.4.2	Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2021 .....	13
5.4.3	Fazit.....	14
<b>6</b>	<b>Angrenzende Bebauungspläne</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	17
8.1.2	Mischgebiet .....	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
8.2.1	Grundflächenzahlen .....	18
8.2.2	Geschossflächenzahlen .....	18
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	19
8.2.4	Höhe der Gebäude.....	20
8.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
<b>9</b>	<b>Stadtökologie</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Landwirtschaft</b> .....	<b>24</b>
<b>17</b>	<b>Segelflugplatz</b> .....	<b>24</b>
<b>18</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>19</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>26</b>
<b>20</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>21</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>29</b>
<b>22</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b> .....	<b>29</b>
<b>23</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>29</b>

## Anlagenverzeichnis

1. Prof. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Baulandentwicklung „Aßlar West“ an die Bundesstraße B 277“, Gießen im Mai 2022
2. IMB Plan: Bundesstraße B 277, Querschnittszählung 31.03.2022 bis 05.04.2022, Hanau im April 2022
3. IMB Plan: Bundesstraße B 277, Querschnittszählung 05.04.2022, Hanau im April 2022
4. Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU: Umweltbericht zum Vorentwurf, Staufenberg im Mai 2022

## 1 Vorbemerkungen

Das industrielle Entwicklung im Lahn-Dill-Gebiet basiert auf der Eisenverhüttung, die mit dem Beginn des Einsatzes der Wasserkraft zum Betrieb von Gebläsen und Hämmern Ende des 14. Jahrhunderts von den Berghängen in die Täler wanderte. Die 1587 in der Dillaue erbaut Aßlarer Hütte entwickelte sich in wenigen Jahren zu einem bedeutenden Hüttenwerk. Die Gruben „Fortuna“ und „Wildemann“ aus dem Altenberger Klosterwald, „Heinrichsseggen“ in der Gemarkung Ehringshausen und die „Gutehoffnungsgrube“ in der Gemarkung Aßlar deckten den Bedarf an Eisenerz. Im 18. Jahrhundert wurde als weiterer Industriezweig die Drahtzieherei aufgenommen. 1897 kauft die Berkenhoff & Drebes GmbH die Aßlarer Hütte, um dort Eisen- und Stahldrähte herzustellen.

Paul Drebes erbaut unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg an dem aufgrund seiner Topographie für Produktionsstätten ungeeigneten steilen Hang gegenüber der Drahtzieherei eine Villa im Landhausstil und ein separates Wohnhaus für Bedienstete. Die erhöhte Lage und die vorgelagerten Grünflächen sorgten für eine Abgrenzung von dem zwischen der Herborner Straße und der Dill gelegenen Fabrikgelände.

Die Aßlarer Hütte ist Geschichte, das ehem. Fabrikgelände beherbergt heute einen Gewerbepark. Die zuletzt als Verwaltungsgebäude genutzte Villa Drebes steht leer. Die Villenanlage mit dem repräsentativen Hauptgebäude, seinem Terrassengarten und dem nördlich versetzt stehenden Wohnhaus für Bedienstete ist aber als Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen und damit zu erhalten. Die Villenanlage befindet sich nach den Darstellungen des gültigen Regionalplanes Mittelhessen RPM 2010 innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand. Das VRG weist von der Herborner Straße im Süden bis zu seiner nördlichen Grenze eine Tiefe von 150 - 160 m und eine Höhendifferenz von 25 - 27 m auf. Das Hauptportal der Villa Drebes ist nur rd. 75 m vom Rand der Herborner Straße entfernt, liegt aber schon rd. 13 m über der Fahrbahn.

Das VRG Industrie und Gewerbe Bestand mag durch die frühere Zugehörigkeit der Villenanlage zu der Fabrik und dem Parkplatz des heutigen Gewerbeparks begründet sein, der mit einer Breite von rd. 25 - 30 m dem Verlauf der Herborner Straße folgt, bevor eine bis zu 5 m hohe, mit Gehölzen bestandene Böschung zu dem gewachsenen Gelände überleitet.

Schon diese Skizzierung mit den wenigen Maßangaben zeigen, dass das VRG für eine gewerblich-industrielle Nutzung faktisch ungeeignet ist. Für die angestrebte Mischnutzung entlang der Herborner Straße und die nördlich oberhalb anschließende Wohnnutzung ist die Eignung hingegen gegeben, da diese Nutzungen mit deutlich geringeren Tiefen auskommen, als dies bei gewerblich-industriell nutzbaren Grundstücken der Fall ist. Zudem kann die unter Denkmalschutz stehende Villenanlage integriert werden.

Innerhalb des VRG Industrie und Gewerbe Bestand befinden sich neben der unter Denkmalschutz stehenden Villa und dem zugehörigen Bedienstetenwohnhaus zwei weitere Wohnhäuser und ein auf die 1960er Jahre zu datierendes Verwaltungsgebäude. Zwar liegen diese Gebäude über die rd. 5,1 ha große Fläche verstreut, dennoch kann von einer baulichen Vorprägung gesprochen werden. Hinzu kommt, dass keine konkurrierenden Nutzungen, und hier insbesondere keine landwirtschaftliche Nutzung, zu verzeichnen sind. Für die Entwicklung eines Baugebietes, innerhalb dessen Wohnen allgemein zulässig ist, spricht auch, dass östlich entlang des Hüttenweges und in dem zur Altortslage hin folgenden ehem. Ziegelleigende bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

## **2 Veranlassung und Planziel**

Die Stadt Aßlar verfügt im zentralen Ortsteil über keine Baugrundstücke mehr, die Bauinteressenten für den Bau von Wohnhäusern zur Selbstnutzung oder den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können.

Der Standort „Aßlar West“ bietet sich zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes an, dass zeitnah realisiert werden und in dem die Stadt Aßlar den ihr als Gemeinde obliegenden Auftrag zur Wohnraumschaffung für alle Bevölkerungsgruppen über einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sichern kann.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 23.05.2022 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aßlar West“ gefasst.

## **3 Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aßlar West“ erfolgen im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planstandort schließt im Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Kernstadt an. Das im Norden durch die Zufahrt zu dem Aussiedlerhof Herborner Straße 104 und einen hangparallelen Wirtschaftsweg und im Süden durch die Herborner Straße begrenzte Gelände weist eine deutliche Nord-Süd-Exposition auf.

Das Wohnhaus Herborner Straße 96 ist bewohnt. Die ehem. Fabrikantenvilla und das benachbarte Verwaltungsgebäude stehen ebenso wie die Wohnhäuser Herborner Straße 98 und 102 leer, sie sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die sonstigen Flächen unterliegen keiner Nutzung, es finden nur Pflegemaßnahmen statt, um einer flächenhaften Verbuschung entgegenzuwirken.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aßlar West“ grenzen an:

Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, teils Acker und teils Grünland mit einzelnen Gehölzen

Osten: Wohnbebauung (Ziegelhütte, Hüttenweg und Ziegelei)

Süden: Gewerbepark „Aßlarer Hütte“ und Dillaue südlich der Herborner Straße

Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen, teils Acker und teils Grünland mit einzelnen Gehölzen

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 6,6 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet rd. 3,0 ha
- Mischgebiet rd. 0,9 ha
- Verkehrsflächen rd. 1,3 ha
- Grünfläche rd. 0,2 ha

Auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen rd. 1,1 ha.

## **5 Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, soweit er als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen werden soll, als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand und die zur Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche als Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Während die aus städtebaulicher Sicht notwendige, hier als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene Grünfläche aus dem VRG Siedlung Planung entwickelt werden kann, bedarf es für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet einer Zielabweichung.

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Abweichungsantrag entnommen, sie gelten sinngemäß auch für die beiden Ebenen der Bauleitplanung.

### **5.1 Bevölkerungsentwicklung**

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Es handelt sich hierbei um zwei der Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung BauNVO, innerhalb derer Wohnen allgemein zulässig ist. Damit stellt sich Frage nach dem Bedarf. Für eine erste Annäherung soll nachfolgend die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre analysiert werden.

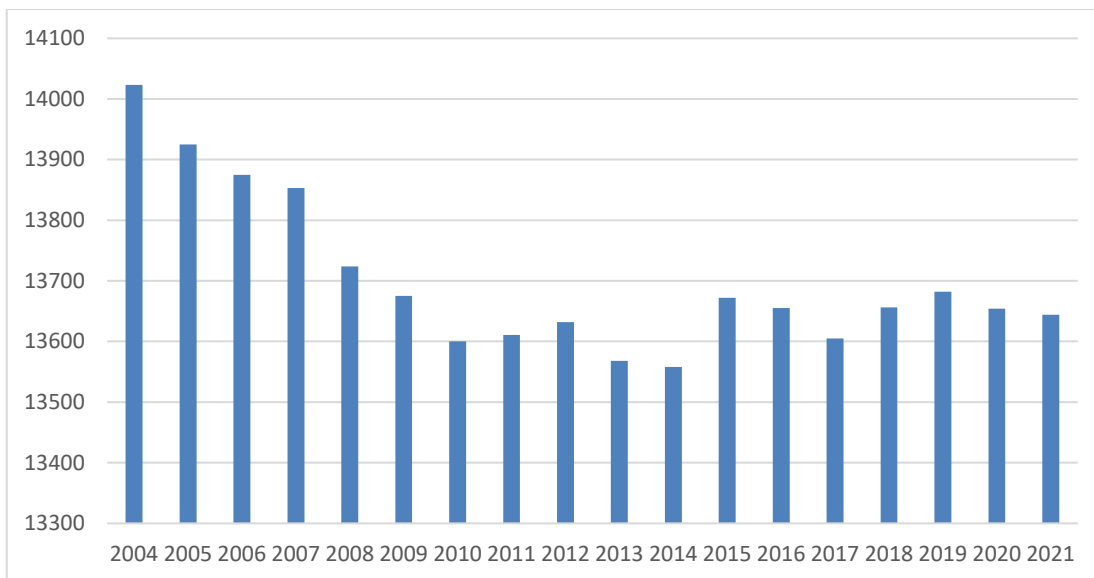
Die erste Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2004 bis 2020, jeweils zum 31.12. eines Jahres und den Stand am 30.06.2021<sup>1</sup>. Die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze betrug 2004 14.023. In den folgenden Jahren nahm ihre Zahl ab, der Tiefpunkt mit 13.558 Einwohnern wurde 2014 erreicht. Anschließend zeigte sich eine uneinheitliche Tendenz, die sich bis heute fortsetzt. Am 30.06.2021 waren in Aßlar 13.644 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Der Einwohnerrückgang bis 2014 mag durch den Verlust von gewerblich-industriellen Arbeitsplätzen u.a. in der „Aßlarer Hütte“ begründet sein. Die uneinheitliche Entwicklung in den Folgejahren bewegt sich in einer Schwankungsbreite, die nicht dezidiert hinterfragt werden muss.

---

<sup>1</sup> Hauptwohnsitze gem. Hessischer Gemeindestatistik

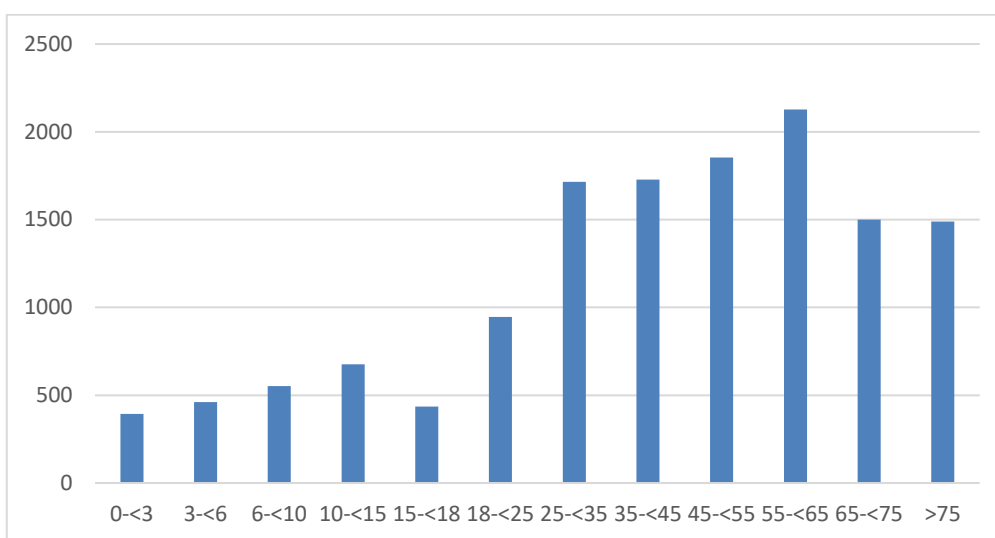
**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung HW 31.12.2004 - 30.06.2021**



Die Bevölkerungsprojektion des RPM 2010 vermerkt für Aßlar für den Betrachtungszeitraum 31.12.2002 bis 31.12.2020 einen Rückgang von 14.053 auf 13.450 Hauptwohnsitze. Dies entspricht einem Rückgang von 4%. Der Betrachtungszeitraum des RPM Entwurf 2021 umfasst die Jahre 2017 bis 2035 (RPM E-2021). Die Projektion geht jetzt von einem leichten Zuwachs von 13.605 auf 13.700 Hauptwohnsitze aus. Ob diese + 0,7% als von Seiten der Stadtplanung angestrebter Mindestwert realisiert werden können, hängt auch von dem Angebot hochwertiger Geschosswohnungen und attraktiver Baugrundstücke im Einzugsbereich der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen der Kernstadt ab.

Neben der Einwohnerzahl ist für die Bedarfsabschätzung auch die Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung relevant. Aktuell stellt sich die Altersstruktur nach Angaben des Einwohnermeldeamtes wie folgt dar:

**Abb. 2: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Aßlar am 31.12.2021 (nur HW)**



Wohneigentum streben i.d.R. die Altersklassen von 25-<45 an. Die Altersklassen 25-<35 mit 1.715 bzw. 35-<45 mit 1.728 Hauptwohnsitzen sind in der Stadt Aßlar stark vertreten. Diesen soll im Antragsgebiet sowohl im Geschosswohnungsbau als auch bei Baugrundstücken zur Selbstnutzung ein zusätzliches Angebot unterbreitet werden.

Bei den 45-<55-Jährigen und den 55-<65-Jährigen liegt der Fokus eher im Geschosswohnungsbau, da der Bedarf an Wohnfläche nach dem Auszug der erwachsenen Kinder rückläufig ist und der Aufwand für die Unterhaltung des Wohnhauses und die Gartenpflege vielfach die finanziellen Mittel und körperlichen Kräfte übersteigt. Als Alternative bietet sich der Verkauf der bisherigen Immobilie und vom Erlös der Kauf einer Eigentumswohnung mit einem dem Lebensabschnitt angemessenen Grundriss, Barrierefreiheit und im Hinblick auf die steigenden Energiekosten optimierten Gebäudestandard an. Durch die Weitergabe oder Verkauf der Altimmobilie an nachfolgende Generationen wird diesen auch die Möglichkeit gegeben, vergleichsweise kostengünstig Wohneigentum zu erwerben und diesen dann nach und nach durch Eigenleistung zu modernisieren.

Auch für die Nachfrage im Mietwohnungssektor gewinnt der energetische Standard eines Gebäudes zunehmend an Bedeutung. Die „zweite Miete“ bei einem neu gebauten Mehrfamilienhaus nach BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) ist deutlich geringer als bei einem Altbau. In diesem Sektor sollen auch bezahlbarer Wohnraum angeboten werden. Dessen Umfang und seine Sicherung obliegen dem Städtebaulichen Vertrag auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 5.2 Innenentwicklung

Da die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang genießt, stellt sich auch hier die Frage nach deren Potenzial. Ein Baulückenkataster ist in Bearbeitung, liegt aber noch nicht vor. Deshalb wurden im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden Bauleitplanes die anhand von Luftbildern<sup>2</sup> eindeutig identifizierbaren und für eine Wohnbebauung geeigneten Baulücken und sonstige Baulandreserven erfasst.

Ausgeschlossen wurden die Grundstücke, die zwar bebaubar sind, aber z.B. als Garten zu einem benachbarten Grundstück gehören, da hier nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese Grundstücke zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können.

Ebenfalls nicht aufgelistet wurden die Grundstücke, die noch nicht bebaut sind, aber in einem aktuell in der Erschließung befindlichen Neubaugebiet liegen. Denn von deren alsbaldiger Bebauung kann ausgegangen werden. So liegen z.B. für die 7 Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes „Berghausen-Ost“ 102 Bewerbungen vor. Für das im gleichen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet sind es 62 Anfragen<sup>3</sup>. Dieser Nachfrageüberhang wird als Bestätigung des vorhandenen Bedarfs gewertet.

Die gemäß Tabelle 1 verbleibenden Baulücken befinden sich überwiegend in Neubaugebieten aus der 1970er und 80er Jahren, die auf die damals noch üblichen Umlegungsverfahren ohne Bauverpflichtung zurückzuführen sind. Der Stadt Aßlar ist es in den vergangenen Jahren durch die regelmäßige Ansprache von Grundstückseigentümern bereits gelungen, mehrere Baulücken zu mobilisieren. Dieser Weg soll fortgesetzt werden, auch wenn hierdurch die aktuelle Nachfrage nicht befriedigt werden kann.

---

<sup>2</sup> [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) und [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) (Abruf 26.04.2022)

<sup>3</sup> Stand 25.04.2022, Angaben Stadt Aßlar

**Tabelle 1: Baulücken, Einwohner und Wohnungen**

Stadtteil	Baulücken bzw. Baulandreserven	Einwohner (Hauptwohnsitze) <sup>4</sup>	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>5</sup>
Aßlar	47	8.503	3.825
Bechlingen	13	677	305
Berghausen	18	1.016	457
Bermoll	8	242	109
Oberlemp	8	443	199
Werdorf	46	3.007	1.353
Summe	140	13.888	6.248

Da keine Angaben über die absolute Zahl der Baugrundstücke vorliegen veranschaulicht Tab. 1 anhand der Zahl der Einwohner und der Wohnungen die unterschiedliche Gewichtung der Stadtteile und relativiert die auf den ersten Blick vergleichsweise hohe Zahl der Baulücken insbesondere in Stadtteilen Aßlar und Werdorf.

Die Auswertung auch der einschlägigen Portale im Internet hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt vor allem in den Stadtteilen Aßlar, Werdorf und Berghausen angespannt ist, Leerstände und der Wiedernutzung harrende Immobilien hier sind kaum bekannt. Nach Recherchen der Stadtverwaltung wird eine Leerstandsquote bei Wohnungen in allen Stadtteilen von deutlich unter 3 % angenommen werden dürfen<sup>6</sup>. Auch dieser Wert dokumentiert den großen Bedarf an der Ausweisung von Bauland für die verschiedenen Nachfragegruppen.

### 5.3 Sonstige Baugebietsentwicklungen

Über das Baugebiet „Aßlar West“ hinaus sind derzeit keine Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eingeleitet.

Perspektivisch ist eine Erweiterung des Baugebietes „Aßlar West“ in nördlicher Richtung vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind bereits im RPM 2010 als VRG Siedlung Planung enthalten. Der Entwurf des RPM 2021 übernimmt diese Darstellung, wenngleich mit reduzierter Größe.

<sup>4</sup> Stand 31.12.2021, Angaben Stadt Aßlar

<sup>5</sup> Die Hessische Gemeindestatistik 2021 gibt die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Stadt Aßlar zum 31.12.2020 mit 6.248 an. Unter der Annahme einheitlicher Haushaltsgrößen wurde anhand der Einwohnerverteilung die in Spalte 4 angegebene Zahl der Wohnungen errechnet.

<sup>6</sup> Im Jahr 2021 wurden von den Stadtwerken Aßlar 4.082 Wasserzähler abgerechnet, der Anteil der Wohngebäude mit Nullverbrauch betrug 55 Stück. Dies entspricht rd. 1,3 % der Anschlüsse. Die Differenz zwischen der Zahl der Hausanschlüsse und Wohnungen ist dadurch begründet, dass auch Häuser mit 2 und mehr Wohnungen i.d.R. nur über einen gemeinsamen Anschluss verfügen.



## 5.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nachfolgend werden die für den Abweichungsantrag „Aßlar West“ relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung gem. RPM 2010 erörtert. Angesprochen werden auch die im RPM E-2021 vorgesehenen Änderungen, da in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wie Grundsätze der Raumordnung zu behandeln sind.

### 5.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Anzusprechen sind hier insbesondere die zu den Themen Siedlungsentwicklung, Flächen für Siedlungszwecke und Flächen für Industrie und Gewerbe formulierten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Die Ansprache erfolgt in ihrer Auflistung der Nummerierung des RPM 2010.

4.3-16 (G) Die gemeindliche Siedlungsentwicklung soll überwiegend in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums erfolgen, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann.

Der Grundsatz wird gewahrt, die Antragsfläche liegt in dem zentralen Ortsteil der Stadt Aßlar.

5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen **Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung** umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

5.2-2 (G) In den **Vorranggebieten Siedlung** soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden

In Übereinstimmung mit dem Grundsatz 4.3-16 konzentriert sich auch die Stadtentwicklung in Aßlar auf den Stadtteil Aßlar. Der RPM 2010 stellt in der Stadt Aßlar nur im Norden und im Westen ein VRG Siedlung Planung dar. In den übrigen Stadtteilen ist die Siedlungsentwicklung auf die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs begrenzt.

Bei dem VRG Siedlung Planung im Norden handelt es sich um eine Fläche in Verlängerung der Straße Am Hohenroth bzw. im Anschluss an die Hasselstraße. Die Entwicklung dieses VRG war schon nach dem Flächennutzungsplan 2003 nicht vorgesehen. Die Entwicklung wird von der Stadt Aßlar auch weiterhin nicht verfolgt, u.a. weil es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und strukturreiche Flächen von hohem ökologischem Wert handelt. Der RPM E-2021 sieht dieses VRG nicht mehr vor, er stellt vielmehr ein Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft, überlagert durch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug dar.

Bei dem VRG Siedlung Planung im Westen handelt es sich um eine rd. 18-20 ha umfassende Fläche, die sich von der Bechlinger Straße, L 3376, bis an die Herborner Straße, B 277, erstreckt. Die an das VRG Siedlung Bestand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Kernstadt anschließende Baugebietsfläche „Aßlar West“ wird im Norden und Westen von dem VRG Siedlung Planung umschlossen.

Auf der Antragsfläche stehen außer der denkmalgeschützten Villa und dem ehemals durch Bedienstete der Villenbewohner genutzten Wohnhaus ein kleineres Bürogebäude aus den 1960er Jahren und zwei

weitere Einfamilienwohnhäuser. Die der Bestandsbebauung nicht unmittelbar zugeordneten und gärtnerisch genutzten Flächen werden nur durch regelmäßig Pflege offengehalten. Nutzungskonkurrenzen sind nicht ersichtlich. Gerade im Hinblick auf das Gebot der Eingriffsvermeidung auch bezogen auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen rückt die Antragsfläche in der Prioritätenliste an die erste Stelle.

Der Bebauungsplan „Aßlar West“ bereitet zwar die verkehrliche Erschließung auch des nördlich oberhalb gelegenen VRG Siedlung Planung vor, dessen Entwicklung rutscht in der Priorität aber an die zweite Stelle. Dies dürfte auch i.S. der in Aufstellung befindlichen Ziele von Raumordnung und Landesplanung sein, denn der RPM E-2021 reduziert das VRG Siedlung Planung gegenüber dem RPM 2010 deutlich.

5.2-7 (Z) Der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinden ist in der nachfolgenden Tab. 7 (hier nicht wiedergegeben, d.V.) ausgewiesen. Dieser errechnete Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf.

Tab. 7 des RPM 2010 weist der Stadt Aßlar für die Jahre von 2002 bis 2020 einen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 20 ha zu. Die Stadt Aßlar hat die 20 ha nicht ausgeschöpft. Auf einen Nachweis kann an dieser Stelle verzichtet werden, da der RPM aktuell fortgeschrieben wird, wobei der RPM E-2021 für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2035 den flächenwirksamen Wohnungsbedarf mit 327 Wohnungen und den Wohnsiedlungsflächenbedarf mit 14 ha angibt. Beachtlich sind damit nur die Bebauungspläne, die ab dem 01.01.2018 zur Rechtskraft gebracht werden konnten:

2018 - Bechlingen „Auf der Dommert“ 1. Erweiterung (0,25 ha Allgemeines Wohngebiet)  
2020 - Berghausen „Berghausen Ost“ (1,2 ha Allgemeines Wohngebiet und 0,8 ha Mischgebiet)  
2021 - Werdorf „Erweiterung Wehrdorf-Süd“ (3,0 ha Allgemeines Wohngebiet)

Hinzu kommen entsprechend dem in Abb. 3 dargestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes „Aßlar West“ 3,0 ha Allgemeines Wohngebiet und 0,9 ha Mischgebiet. Die Mischgebiete sind jeweils hälftig anzurechnen. In der Summe werden 8,3 ha von den bis 2035 zur Verfügung stehenden 14 ha in Anspruch genommen. Für die Entwicklung u.a. des im RPM E-2021 nördlich oberhalb der Antragsfläche dargestellten VRG Siedlung Planung steht damit noch ein ausreichendes Wohnsiedlungsflächenkontingent zur Verfügung.

5.3-1 (Z) (K) Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den **Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand** zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z.B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aßlar West“ ist im RPM 2010 als VRG Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt. Gewerblich genutzt wird aber nur eine Fläche von rd. 140 m x 30 m entlang der Herborner Straße. Es handelt sich hierbei um den Parkplatz zu dem Gewerbepark südlich der B277. Um den Parkplatz anlegen zu können, musste das Gelände um 5-7 m abgegraben werden.

Eine weitere Abgrabung befindet sich östlich im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Straße „Ziegelei“. Die Namensgebung zeugt von dem Ursprung der Abgrabung. Hier wurde das Rohmaterial gewonnen und die Ziegelsteine für den Bau der „Aßlarer Hütte“ gebrannt. Die „Aßlarer Hütte“ liegt hingegen in der Dillau südlich der Herborner Straße, da für die gewerblich-industrielle Nutzung schon damals ebenes Gelände

benötigt wurde. Die Standortwahl ermöglichte auch den Anschluss an die 1862 fertiggestellte Bahnlinie Köln/Deutz-Haiger-Wetzlar-Gießen. Der Gleisanschluss war eine wesentliche Voraussetzung für den Fortbestand der „Aßlarer Hütte“. Inzwischen sind die Gleisanlagen abgebaut, von dem Verlauf des Anschlussgleises zeugen nur noch die ehem. Gleisparzellen links der Dill bis zur Mühlgrabenstraße.

Zwar wäre es technisch möglich, die Fläche hinter dem Parkplatz an der Herborner Straße vergleichbar der „Ziegelei“ abzugraben, um Fläche zu gewinnen, die gewerblich-industriell genutzt werden könnte. Wirtschaftlich darstellbar ist dies aber nicht. Der westliche Teil des VRG Industrie und Gewerbe Bestand könnte zudem nur auf eine Tiefe von max. rd. 40 m abgegraben werden, ohne die unter Denkmalschutz stehende Villenanlage in ihrem Bestand zu gefährden. Das VRG Industrie und Gewerbe Bestand ist damit bis auf einen Geländestreifen entlang der Herborner Straße nicht entsprechend den mit der Darstellung im Regionalplan verbundenen Zielvorgaben nutzbar. Der RPM E-2021 erkennt zwar die topographischen Restriktionen an, schließt über den bestehenden Parkplatz hinaus aber jede bauliche Entwicklung aus: Der RPM E-2021 stellt jeweils teilräumlich Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Ob die Flächen über eine Extensivbeweidung hinaus landwirtschaftlich genutzt werden können, kann offenbleiben, denn die Stadt Aßlar hat im Rahmen ihrer Beteiligung an der Neuaufstellung des RPM die Umwidmung von VRG Industrie und Gewerbe in VRG Siedlung angeregt und geht davon aus, dass die Regionalversammlung Mittelhessen dieser Anregung auch folgen wird.

5.3-2 (Z) (K) Die in der Plankarte ausgewiesenen **Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung** dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen. (...)

Der RPM 2010 stellt weder in der Kernstadt noch in den Stadtteilen ein VRG Industrie und Gewerbe Planung dar. Der RPM E-2021 nimmt im Stadtteil Werdorf, südlich der B277 am Ortsausgang i.R. Ehringshausen ein VRG Industrie und Gewerbe Planung auf. Das neue VRG liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Dill und ist auch nicht mit den topografischen Restriktionen behaftet, wie das bisherige VRG am Standort „Aßlar West“. Es handelt sich damit um eine vollzugsorientierte Verlagerung.

Der RPM E-2021 ordnet den Städten und Gemeinden erstmals auch Gewerbeflächenbedarfe zu. Für Aßlar entspricht der endogene Bedarf dem max. Gewerbeflächenbedarf. Genannt werden 14 ha. Das Gewerbeflächenkonzept wurde von der PROGNOSE AG auf der Basis von GIFPRO erstellt. Bei der Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose handelt es sich zwar um ein anerkanntes Verfahren. Es müssen allerdings eine Vielzahl von Annahmen getroffen werden, um zu einer Aussage über den zukünftigen Flächenbedarf zu kommen. Gerade bei kleinen räumlichen Einheiten kann der tatsächliche Bedarf im Zeitablauf deutlich abweichen, so dass eine kontinuierliche Nachjustierung notwendig wird. Die gewählte Vorgehensweise ist vor dem Hintergrund des Gebotes der Gleichberechtigung und der Vergleichbarkeit der Städte und Gemeinden zwar nachvollziehbar. Die Aßlar zugewiesenen 14 ha können aber nur ein Anhaltswert sein.

Für die vorliegende Bauleitplanung relevant ist zunächst nur, dass der RPM E-2021 das VRG Industrie und Gewerbe „Aßlar West“ nicht weiterverfolgt und dafür in Werdorf ein VRG Industrie und Gewerbe Planung aufnimmt.

Die im RPM 2010 im Osten und Südosten der Stadt Aßlar dargestellten VRG Industrie und Gewerbe Bestand sind vollumfänglich gewerblich genutzt bzw. werden von den dort ansässigen Unternehmen als Erweiterungsflächen vorgehalten. Nur die ebenfalls als VRG Industrie und Gewerbe Bestand dargestellte „Aßlarer Hütte“ bietet im Bestand noch Potenzialflächen, die durch die bereits eingeleitete Umwandlung hin zu einem Gewerbepark mobilisiert werden sollen. Dieser Prozess findet in enger Abstimmung mit der

Stadt Aßlar statt. Für Aßlar steht weniger der Flächenbedarf als vielmehr die Zahl und die Qualität der Arbeitsplätze im Mittelpunkt der Stadtentwicklung.

5.3-3 (Z) In Ortsteilen, in denen weder *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* noch *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, können am Rand der Ortslagen in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur gegeben ist. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu.

5.3-4 (Z) Standorte privilegierter Betriebe außerhalb der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe*, die wegen ihrer besonderen Anforderungen nicht im besiedelten Bereich zulässig oder existenziell auf bestimmte Standorte angewiesen sind, dürfen nicht durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen verfestigt werden. Nach Aufgabe der Nutzung ist der Rückbau der baulichen Anlagen sicherzustellen.

Die unter 5.3.-3 und 5.3-4 RPM 2010 formulierten Ziele der Raumordnung sind vorliegend nicht betroffen.

5.3-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. (...)

Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Mit dem Abweichungsantrag wird zwar die Zulassung der Darstellung bzw. Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer im RPM als VRG Industrie und Gewerbe dargestellten Flächen begehrt. Es wurde aber bereits dargelegt, dass das VRG vor allem aufgrund seiner topographischen Restriktionen und der unter Denkmalschutz stehenden Villenanlage nicht für eine gewerblich-industrielle Nutzung eignet.

Das entlang der Herborner Straße zur Darstellung als Mischbaufläche bzw. Ausweisung vorgesehene Mischgebiet könnte zwar aus der bisherigen Darstellung entwickelt werden, allerdings lässt die Baunutzungsverordnung die Gliederung eines Mischgebietes nach Wohnen und Gewerbe nicht zu. Daher wird auch diese Fläche in den Abweichungsantrag einbezogen.

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Raumrelevante Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan „Aßlar West“ ausgeschlossen.

6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Den hier formulierten Belangen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dadurch Rechnung getragen, dass die Bebauung sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundflächen als auch hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung, der Gebäudeformen und der Gebäudeanordnung so gewählt wird, dass die Durchlüftung auch nach einer Bebauung gewährleistet bleibt und der Luftaustausch i.R. Altortlage nicht beeinträchtigt wird.

#### 5.4.2 Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2021

Der RPM E-2021 sieht, wie bereits ausgeführt, eine Aufhebung des VRG Industrie und Gewerbe vor. Ersatzweise sollen ein VRG und ein VBG für Landwirtschaft, überlagert durch ein VRG Regionaler Grünzug zur Darstellung gelangen:

6.2-1 (Z) (K): In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung oder zu einer Beeinträchtigung der Gliederung der Siedlungsstruktur, der Freiraumerholung, des Wasserhaushalts, der Bodenfunktionen, der Biotopverbundfunktion oder der klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* unzulässig.

Der Regionale Grünzug würde sich zwischen das VRG Industrie und Gewerbe Bestand im Süden und das VRG Siedlung Planung im Norden schieben, ohne dass dies durch die Situation vor Ort begründbar wäre. Es ist gerade die Lage zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und diesen beiden Vorranggebieten, die für die von der Stadt Aßlar bereits in ihrer Stellungnahme zum RPM E-2021 beantragte Darstellung eines VRG Siedlung spricht.

6.7-1 (Z) (K): In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

6.7-2 (G) (K): In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll durch landwirtschaftliche Nutzung die Offenhaltung der Landschaft gesichert werden. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen soll bei Abwägung mit anderweitigen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Aufgrund der bereits beschriebenen topographischen Gegebenheiten und der hierdurch bedingten Erosionsgefährdung ist eine Ackernutzung ausgeschlossen. Dankbar wären nur händisch zu bewirtschaftende Sonderkulturen oder auch eine Einsaat mit anschließender extensiver Beweidung. Auch diese Einschränkungen einer möglichen Bewirtschaftung können als Argument für die Beibehaltung eines VRG Industrie und Gewerbe bzw. die Umwidmung in ein VRG Siedlung Planung gewertet werden.

### 5.4.3 Fazit

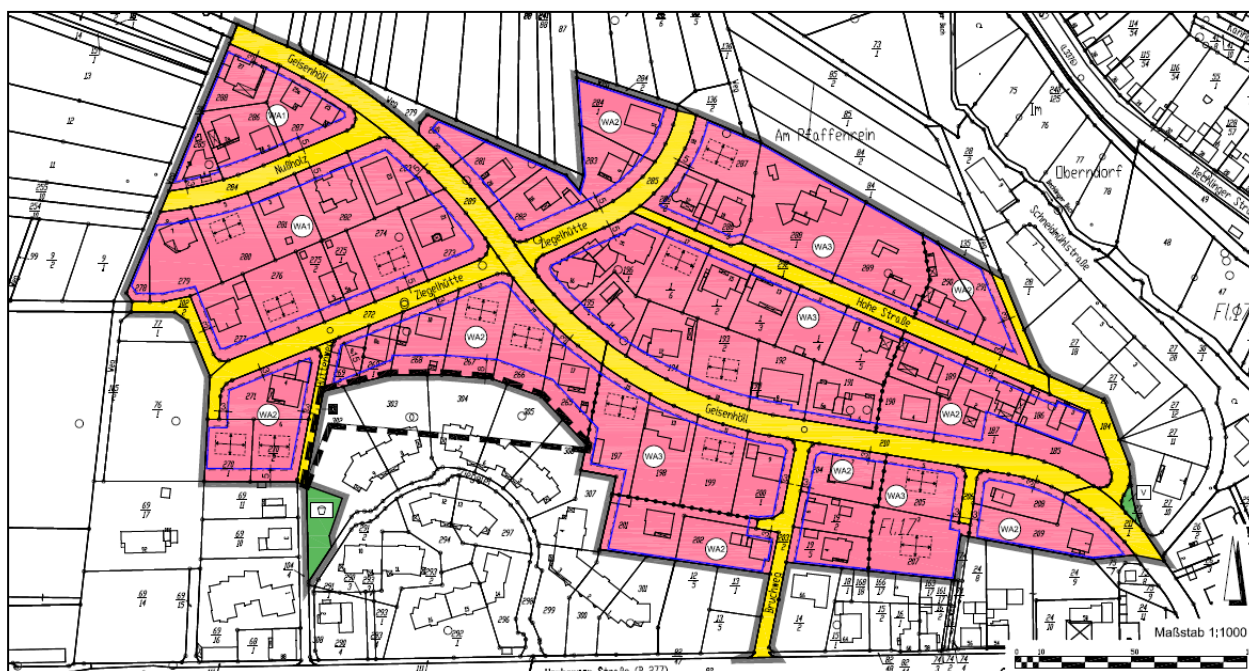
Die für die Antragsflächen einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden geprüft. Sie stehen nach Auffassung der Stadt Aßlar einer Abweichungszulassung nicht entgegen. Sobald der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen über den Abweichungsantrag beraten und befunden hat, werden diese Ausführungen ergänzt.

## 6 Angrenzende Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aßlar West“ besteht bisher kein Bebauungsplan und auch keine sonstige städtebauliche Satzung.

Vorhaben innerhalb des Gewerbeparks „Aßlarer Hütte“ und des östlich angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil können nach § 34 BauGB beurteilt werden, d.h. hier sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nur im Nordosten grenzt ein Bebauungsplan an. Es handelt sich um den am 05.09.2008 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1.11 „Hohe Straße“, der die Anwesen entlang der Straßen Geisenhöll, Nußholz, Ziegelhütte und Hüttenweg, soweit diese in seinem räumlichen Geltungsbereich liegen, als Allgemeinen Wohngebiet ausweist.

**Abb. 3.: Bebauungsplan „Hohe Straße“ (Planzeichnung, genordet, ohne Maßstab)**

Der Bebauungsplan „Aßlar West“ verlängert die Straße Ziegelhütte und weist hier ebenfalls Allgemeines Wohngebiet aus.

## 7 Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan „Aßlar West“ kann als erster Bauabschnitt einer Siedlungserweiterung verstanden werden, die sich westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Zentrales Element des Städtebaulichen Entwurfes ist daher eine Straße, die perspektivisch verlängert werden kann, um auch die kommenden Bauabschnitte verkehrlich zu erschließen..

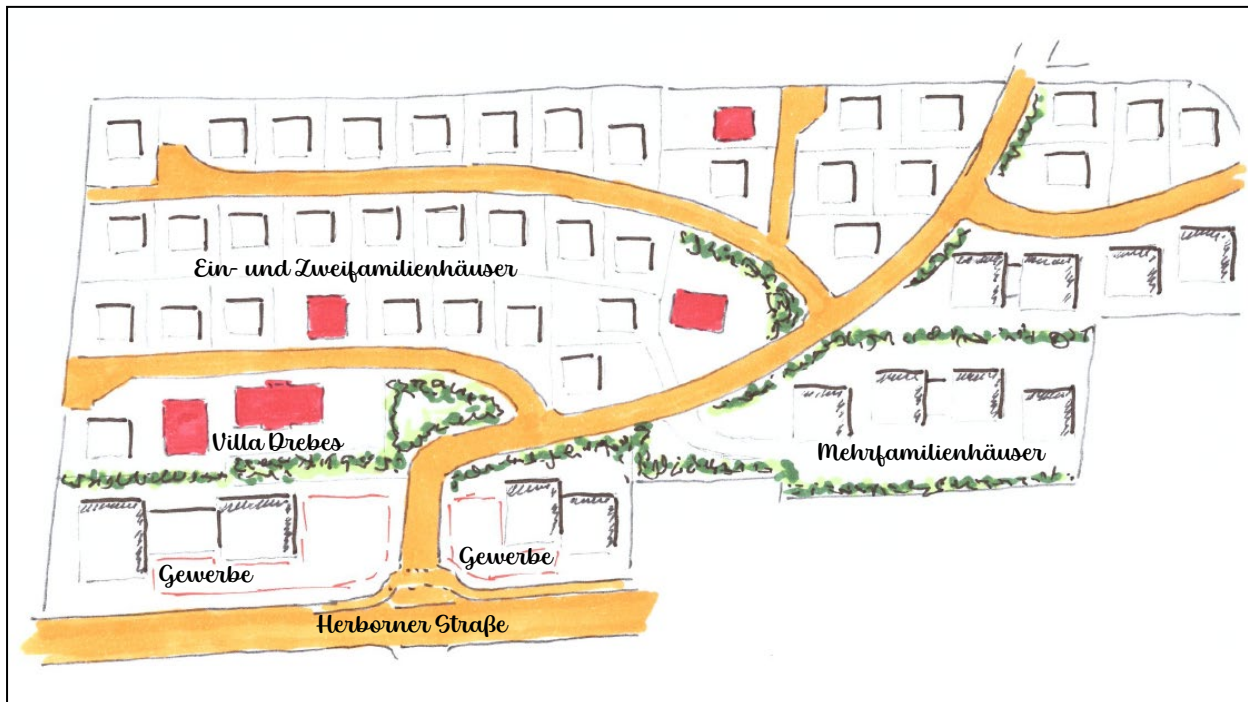
Von der topographiebedingt geschwungen zu führenden Verkehrsstraße zweigen westlich zwei Stichstraßen ab, die hangparallel laufen und der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen. Östlich wird eine Verbindung zu der Straße „Ziegelhütte“ hergestellt, auch diese Verbindung dient vorrangig der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

Die Straßen bilden das Grundgerüst, in das die einzelnen Teilbaugebiete eingehängt werden. Entlang der Herborner Straße ist dies zunächst ein Mischgebiet, um gegenüber dem Gewerbepark „Aßlarer Hütte“ auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Wie der bestehende Parkplatz des Gewerbeparks zeigt, kann hier durch Abgrabung auf eine Tiefe von 25-30 m eine nahezu ebene Fläche geschaffen werden, die sich auch als Baugrund für großvolumigere Gebäude eignet. Die von der Herborner Straße aus gesehene zweite Reihe bilden die Villa Drebes und das in den 1960er Jahren errichtete Verwaltungsgebäude. Beide sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden, wobei es sich um Wohnen, aber auch um geschossgebundene gewerbliche Nutzungen handeln kann. Nördlich der unteren Stichstraße, die näherungsweise der vorhandenen Zufahrt zur Villa Drebes folgt, folgen drei Zeilen mit Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die drei vorhandenen Wohnhäuser sollen hier integriert werden.

Östlich der Haupteerschließung sind oberhalb der bestehenden Böschung Mehrfamilienhäuser geplant, wie sie auch in der „Ziegelei“ errichtet wurden. Allerdings sollen die Mehrfamilienhäuser „Aßlar West“ als

Stadtvillen mit ansprechender Architektur entstehen. Im oberen Abschnitt können auch Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden, wie sie die Straßen Ziegelhütte und Nußholz prägen.

**Abb. 4.: Städtebaulicher Entwurf (Skizze)**



Geordnet, ohne Maßstab

Der Städtebauliche Entwurf zeigt auch, dass die unter Denkmalschutz stehende Villenanlage eine besondere Referenz erfährt, denn die Sichtbeziehung zur Herborner Straße wird von Hochbaumaßnahmen freigehalten.

## 8 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Herborner Straße gelangt zunächst ein Mischgebiet zur Ausweisung, da das Gelände, vergleichbar dem östlich angrenzenden Parkplatz des Gewerbeparks „Aßlarer Hütte“, abgegraben und so auch Baugrund für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden kann. In das Mischgebiet einbezogen werden die Villa Drebes und das westlich angrenzende Verwaltungsgebäude, das vorzugsweise auch wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Nördlich oberhalb der angesprochenen Flächen wird Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung folgt der Bebauung Geisenhöll, Nußholz und Ziegelhütte, die ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.



### 8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h. die Nutzungen, die möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen können und daher der Einzelfallprüfung bedürfen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sie sind unzulässig.

### 8.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Hinzu kommen Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten auch außerhalb der durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese zu einer Unternutzung führen würden bzw. potenzielle Konfliktsituationen mit der angrenzend geplanten Wohnbebauung begründen könnten.

Ausgeschlossen werden zudem Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, Stripteaselokale und Kinos, deren Programm auf Film- bzw. Videovorführungen mit

sexuellem Charakter reduziert ist. Dabei ist auch in der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgeschichtshofes geklärt, dass unter dem städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätte“ als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst sind, die in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten.<sup>7</sup> Es bedarf keiner besonderen Begründung, um zu verdeutlichen, dass solche Vergnügungsstätten mit dem Charakter des geplanten Baugebietes nicht vereinbar wären.

Schließlich wird zur Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebotes die Einrichtung von Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den klassischen Werksverkauf, d.h. auf die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe beschränkt.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **8.2.1 Grundflächenzahlen**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahlen orientieren sich mit GRZ = 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und GRZ = 0,6 für das Mischgebiet an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO<sup>8</sup> für den jeweiligen Baugebietstyp und bedürfen gerade auch vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden keiner besonderen Begründung.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Der Bebauungsplan „Aßlar West“ nutzt dieses Angebot und setzt für das Mischgebiet fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Begründet ist diese Anhebung durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die in das Mischgebiet hineingeschoben wird, um die Ablesbarkeit des Kulturdenkmals Villa Drebes zur Herborner Straße hin dauerhaft zu gewährleisten.

### **8.2.2 Geschossflächenzahlen**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Geschossflächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung sind, bleiben unberücksichtigt. Die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete einheitlich bei einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2.

---

<sup>7</sup> VGH Hessen, 25.08.2008 - 3 UZ 2566/07, aus der Begründung

<sup>8</sup> Bis zur BauGB-Novelle 2021 handelte es sich um „Obergrenzen“.

Der Bebauungsplan „Aßlar West“ setzt in Abhängigkeit der geplanten Geschossigkeit und korrespondierend mit den Grundflächenzahlen für das Allgemeine Wohngebiete teilräumlich  $GFZ = 0,8$  und teilräumlich  $GFZ = 1,2$  fest.

Für das Mischgebiet wird analog verfahren. Hier beträgt die Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,8$ . Die Überschreitung des Orientierungswertes findet ihre Begründung in dem Bemühen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und ihre Legitimation in der örtlichen Situation, da die für die Bebauung der straßennahen Flächen notwendige Abgrabung eine Kulisse entstehen lässt, vor der auch eine großvolumige Bebauung straßenbildverträglich realisiert werden kann.

### 8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Die Festsetzung erfolgt differenziert: für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes, innerhalb derer Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen sind, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf  $Z = II$  begrenzt. Im Übrigen gilt  $Z = III$ .

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Bei der Verweisung handelt es sich um eine statische Verweisung<sup>9</sup>. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen. Diese werden in Kapitel 8.2.4 beschrieben.

Um bedarfsweise die notwendigen Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern auch unter den Gebäuden anordnen zu können, wird vorsorglich festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Denn bei der vergleichsweise starken Hangneigung ist nicht auszuschließen, dass das Garagengeschoss zwangsläufig die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen wird.

---

<sup>9</sup> Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 09.12.2020, 8 B 11336/20, BauR 2021, S. 665

### 8.2.4 Höhe der Gebäude

Die max. zulässige Gebäudeoberkante wird für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes, innerhalb derer Ein- und Zweifamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen errichtet werden sollen, auf 9,5 m und für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes, innerhalb derer auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig sind, auf 12,5 m begrenzt. Zugrunde liegt die Annahme einer Gesamthöhe von 3,0 m je Vollgeschoss zzgl. Dachaufbau. In dem Mischgebiet wird ein gewerblich genutztes Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mehr als 3,0 m unterstellt, so dass hier eine Gebäudeoberkante von 13,5 m zugelassen wird. Als untere Bezugspunkt wird für alle Teilbaugebiete die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden gewählt, da der Höhenverlauf der Planstraßen noch nicht feststeht. Eine Bezugnahme auf deren Gradienten ist damit noch nicht möglich.

### 8.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m. Für das Mischgebiet wird keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich hier aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Ausweisung flächenhaft, um im Vollzug des Bebauungsplanes eine weitgehend flexible Parzellierung zu ermöglichen. Innerhalb der beiden überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes an der Herborner Straße werden zunächst Stellplätze vorgesehen, erst dann folgten die überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch wird dem Planziel einer gewerblichen Nutzung, die i.d.R. mit einem erhöhten Stellplatzbedarf einhergeht, Rechnung getragen.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, angeordnet werden.

## 9 Stadtökologie

Stadtökologie wird hier verstanden als integriertes Arbeitsfeld aus unterschiedlichen Planungsebenen, die das gemeinsame Ziel einer dauerhaft umweltverträglichen, d.h. nachhaltigen Stadtentwicklung haben. Der Bebauungsplan „Aßlar West“ trägt den verschiedenen Aspekten der Stadtökologie Rechnung.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche Versiegelung sind folgende Festsetzungen in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden:

- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80% zu begrünen. Dachbegrünungen bieten durch ihre Dämm- und Wasserspeicherfunktion Einsparpotenzial und tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Begrenzung auf einen Flächenanteil von 80% ist dem Umstand geschuldet, dass auch die Breite einer Attika anzurechnen ist, Dachlichter zulässig bleiben sollen und auch die Installation von Photovoltaik-Modulen ermöglicht wird.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien,

insbesondere Solarenergie, zu installieren. Um hier auch eine Schrägstellung und optimale Ausrichtung zu ermöglichen, darf die zulässige Gebäudeoberkante jeweils um bis 1,2 m überschritten werden.

- Auf den Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen. Bei der Artenauswahl sollten sog. Klimabäume, d.h. Bäume, bei denen davon auszugehen ist, dass sie auch ganzjährig wärmere Temperaturen und trockenere Sommer unbeschadet überstehen, bevorzugt werden. Die vermeintlich pflegeleichten „Schotterwüsten“ werden ausgeschlossen.
- Eine besondere Bedeutung kommt auch der Regenwasserbewirtschaftung zu. Hier ist zunächst auf die Entwässerung im Trennsystem und den Bau eines Regenrückhaltebeckens unmittelbar im Anschluss an des Mischgebiet hinzuweisen. Vorgeschaltet sein wird eine Rückhaltung auf den Dachflächen durch deren Begründung oder der alternativen Vorhaltung von Retentionszisternen auf den Einfamilienhausgrundstücken. Hierdurch wird der Regenwasserabfluss reduziert und bei der Dachbegründung die Verdunstungsrate erhöht. Bei den Mehrfamilienhäusern ist vorgesehen, das Dach als Retentionsraum zu nutzen, d.h. das Gründach als Wanne und gefällelos auszubilden, damit das Volumen des dort zu speichernden Wassers möglichst groß wird.

Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt, da bei der geplanten Bebauung mit einem hohen Fensterflächenanteil zu rechnen ist. Sie wird aber angeregt.

## 10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Aßlar West“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

### Einfriedungen

Einfriedungen können eine städtebaulich unerwünschte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden werden nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zugelassen und Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) ausgeschlossen.

### Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

## 11 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine neue Anbindung an die Herborner Straße. Die bestehende Anbindung entfällt. Die Lage des geplanten Knotenpunktes befindet sich rd. 60 m westlich der bestehenden

Anbindung in Gegenlage zu dem aus der Dillaue kommenden Hauptwirtschaftsweg, der die „Aßlarer Hütte“ von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen trennt.

Um die Möglichkeit der Verschiebung klären und den Knotenpunkt dimensionieren zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.<sup>10</sup> Basierend auf Verkehrszählungen, die in der Zeit vom 31.03.2022 bis 05.04.2022 durchgeführt wurden, und einer Berechnung zur planinduzierten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommens anhand des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie nach Angaben vom Bosserhoff Programm „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung Ver\_Bau“ ermittelt. Hierauf aufbauend wurden die Dimensionierungsbelastungen bezogen auf den Prognosehorizont 2035 berechnet und mit denen des HessenModells verglichen. Die auf der Grundlage dieser Prognoseverkehrsstärken 2035 durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt in Form einer nicht lichtsignalgeregelten Einmündung mit einem Linksabbiegestreifen aus Richtung Ehringshausen die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der vorgesehenen Nutzungen aufnehmen kann.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für den Anschlussknoten, die Details werden im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger geregelt. Dies gilt auch für die Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt, die derzeit unmittelbar östlich der Einmündung des von Süden kommenden Wirtschaftsweges beginnt, so dass der neue Anschlussknoten innerhalb der Ortsdurchfahrt zu liegen kommt. Damit entfällt auch die an der freien Strecke zu wahrende Bauverbotszone von 20 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Der Wegfall der Bauverbotszone ist vorliegend von besonderer Bedeutung, um den angrenzenden Teil des geplanten Mischgebietes überhaupt bebauen zu können.

Die innere verkehrliche Erschließung wurde bereits im Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Entwurf erläutert. Auch hier schafft der Bebauungsplan das Baurecht, wobei die für den Bau der Straßen notwendigen Böschungen auf den angrenzenden Baugrundstücken liegen werden. Die Straße vom Anschlussknoten bis zum nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches dient nicht nur der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke, sondern wird bei einer perspektivischen Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes auch Durchgangsverkehre übernehmen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden daher Fahrbahn und Gehweg(e) getrennt ausgeführt. Die beiden westlichen Stichstraßen dienen nur der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke, sie sollen verkehrsberuhigt als Mischfläche gestaltet werden.<sup>11</sup> Der Lückenschluss zur Straße „Ziegelhütte“ erfolgt entsprechend der Vorgabe des bereits vorhandenen und endausgebauten Abschnitts wieder im konventionellen Ausbau, d.h. Fahrbahn und Gehwege bleiben getrennt.

Der Rad-/Fußweg nördlich entlang der Herborner Straße bleibt ebenso erhalten wie der straßenbegleitende Gehweg südlich der Bundesstraße, so dass die Erschließung auch für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer gesichert ist. Der Anschlussknoten erhält einen Fahrbahnteiler, der auch die Funktion einer Querungshilfe übernimmt, um Radfahrer und Fußgänger gefahrlos zu dem Wegenetz in der Dillaue zu geleiten. Die ÖPNV-Erschließung ist ebenfalls gesichert. Die Bushaltestelle „Aßlar Hütte“ liegt an der Herborner Straße in einer Entfernung von nur wenigen Gehminuten zu dem neuen Anschlussknoten. Sie wird durch die Linien 471 (Ehringshausen-Greifenthal – Wetzlar Bhf./ZOB) und 201 (Berghausen Mehrzweckhalle –

---

<sup>10</sup> Prof. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Baulandentwicklung „Aßlar West“ an die Bundesstraße B 277“, Gießen im Mai 2022. Die Verkehrszählungen erfolgten durch IMB Plan, Frankfurt.

<sup>11</sup> Hinzuweisen ist hier darauf, dass der „Verkehrsberuhigte Bereich“ gemäß der für die Darstellung im Bebauungsplan maßgeblichen Planzeichenverordnung nicht identisch ist mit dem „Verkehrsberuhigten Bereich“ gemäß Straßenverkehrsordnung. Die Zweckbestimmung im Bebauungsplan impliziert damit nicht zwingend die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches gem. § 42 Abs. 4 StVO.

Aßlar Grund-/Gesamtschule) bedient. Der Bahnhofspunkt Aßlar ist zu Fuß in rd. 15 min zu erreichen, hier halten die Linien RE 99 (Siegen-Gießen-Frankfurt) und RB 40/41 (Dillenburg – Gießen).

## 12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diesem Trennungsgrundsatz trägt der Bebauungsplan „Aßlar West“ durch die Abfolge Allgemeines Wohngebiet – Mischgebiet – faktisches Gewerbegebiet („Aßlarer Hütte“) Rechnung.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B277 und einer Schallausbreitung, die topographiebedingt auch das Allgemeine Wohngebiet belasten kann, werden aber Immissionsberechnungen durchgeführt.<sup>12</sup> Hiernach sind Überschreitungen der für die Bauleitplanung einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zu erwarten. Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes anzustrebende Zielwerte dar.

Da im vorliegenden Fall sog. aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bundesstraße, wie z. B. Lärmschutzwände aufgrund der Lage des Plangebietes faktisch ausscheiden, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Gemäß DIN 4109 sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen. Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz muss auf Ebene der Baugenehmigung geführt werden. Da die DIN 4109 in Hessen bauaufsichtlich bindend eingeführt ist und die Immissionsberechnungen zeigen, dass der Konflikt durch objektbezogene Maßnahmen und Maßnahmen des passiven Schallschutzes gelöst werden kann, kann der Bebauungsplan auf die nachfolgende Ebene in der Planungshierarchie verweisen.

## 13 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Die gegebene Südexposition empfiehlt sich für eine aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass auf den Dachflächen Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren sind und gestattet, die zulässigen Gebäudeoberkanten hierdurch um bis 1,2 m zu überschreiten.

Weiterreichende Festsetzungsmöglichkeiten bietet der insoweit abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB nicht. Diese sind unter Hinweis auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes<sup>13</sup> aber auch nicht erforderlich. Unabhängig der gesetzlichen Vorgaben wird die Erstellung eines Energiekonzeptes geprüft. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes bzw. die Begründung hierzu Eingang finden.

---

<sup>12</sup> Die Untersuchung wird nach ihrer Fertigstellung in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden.

<sup>13</sup> Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

## **14 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Südwestlich des zur Ausweisung vorgesehenen Mischgebietes weist der Bebauungsplan eine rd. 1,1 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ aus. Deren Lage ist Ergebnis einer Prüfung, wo ein Regenrückhaltebecken angeordnet werden kann. Südlich der B277 stehen der Betriebsgraben zu dem Wasserkraftwerk, der Auwald, das Landschaftsschutzgebiet und die Belange des Hochwasserschutzes der Anordnung entgegen, diese Flächen wurden daher ausgeschieden.

Die Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begründen keinen Dissens mit der Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens. In welcher Größe dieses auszuführen ist, kann derzeit noch nicht abschließend gesagt werden. Bei der angestrebten dezentralen Rückhaltung, wie sie in Kapitel 17 unter Variante 3 beschrieben wird, wird das Rückhaltevolumen max. 370 m<sup>3</sup> betragen.

## **15 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind Gegenstand des Umweltberichtes.<sup>14</sup> Dessen abschließende Fassung liegt aufgrund der noch laufenden tierökologischen Erhebungen noch nicht vor. Er wird Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

**Hinweis: In der Zeichenerklärung ist bereits der Erhalt von Bäumen vorgesehen. Die Planzeichnung beinhaltet aber noch keine zu erhaltenden Bäume. Da die Bäume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr unterschiedliche Qualitäten aufweisen, erfolgt eine Einzelbaumbewertung. Die hiernach zu erhaltenden Bäume werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden.**

## **16 Landwirtschaft**

Die zur Ausweisung als Baugebiet vorgesehenen Flächen unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Die für die Anlage des Regenrückhaltebeckens vorgesehenen Flächen stellen sich als Grünland dar. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch den Vollzug des Bebauungsplanes weder in ihrer Existenz gefährdet, noch in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.

## **17 Segelflugplatz**

Nordwestlich oberhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich das Gelände des Vereines für Luftfahrt Aßlar e.V. mit mehreren Gebäuden und Schleppbahn. Die Anlage wird genutzt von Segelfliegern, Motorseglern, Ultraleicht-Luftsportgeräten und Gleitschirmflieger. Die Start- und Landebahn liegt 10-15m

---

<sup>14</sup> IBU: Umweltbericht zum Vorentwurf, Staufenberg im Mai 2022



oberhalb des höchsten Punktes des räumlichen Geltungsbereiches, so dass eine wechselseitige Gefährdung nicht zu befürchten ist.

## 18 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die Stadtwerke Aßlar haben, unabhängig von dem Bebauungsplan „Aßlar West“, für die Kernstadt bereits eine hydraulische Netzberechnung beauftragt, im Rahmen derer „Aßlar West“ aber auch mit betrachtet wird. Die Vorlage der Ergebnisse wird für das 3. Quartal 2022 erwartet. Sie werden in den Entwurf des Bebauungsplanes bzw. dessen Begründung Eingang finden.

### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dem Sammler in der Herborner Straße zugeführt werden kann.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird zunächst auf die Prüfaufträge aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) verwiesen:

*§ 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.*

*§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Stadt Aßlar hat bereits 1998 die gesplittete Abwassergebühr eingeführt. Aktuell gilt die Entwässerungssatzung in der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Fassung. Mit dem Gebührensplittung soll auch ökologisch ein positiver Effekt erzielt werden. Niederschlagswasser soll, wie im WHG/HWG gefordert, wenn möglich auf dem Grundstück versickert werden.

Da weder die Prüfaufträge von WHG/HWG noch die Entwässerungssatzung eine Quantifizierung zulassen, wird für den Bebauungsplan „Aßlar West“ aktuell ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Neben den zu entwässernden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches wird hierbei auch die potentielle Erweiterungsfläche im Norden bis zum Scheitelpunkt des vorhandenen Geländes mit einbezogen. Es wurden bisher drei Varianten berechnet:<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> HS Ingenieure, Gießen

- In der *ersten Variante* wurde ein herkömmlicher Flächenansatz zur Ermittlung der abflusswirksamen Fläche angesetzt. Hierbei wurden keine Gründächer oder sonstige Maßnahmen ergriffen, um einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Dementsprechend ergibt sich eine große Kubatur, die für die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers aus dem Gebiet geschaffen werden muss. Diese beläuft sich auf ca. 860 m<sup>3</sup>. Für die Ermittlung der benötigten Kubatur wurde erfahrungsgemäß ein Regenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren, sowie ein Drosselabflussspende von 3 l/s\*ha gewählt.
- Bei der *zweiten Variante* wurde die versiegelte Fläche durch den Ansatz von Gründächern bei der Bebauung reduziert. Hierdurch kann das Volumen der benötigten Kubatur bereits deutlich reduziert werden. Es ist noch eine Rückhaltung von ca. 520 m<sup>3</sup> notwendig. Somit lässt sich bereits eine deutliche Verminderung von 340 m<sup>3</sup> des Rückhaltevolumens erkennen.
- In der *dritten Variante* wurde der Grundsatz der Flächenentsiegelung sowie das Ergreifen von dezentralen Maßnahmen für das Gebiet weitergeführt. In dieser Variante wurden Retentionsdächer angesetzt. Hierbei handelt es sich um Gründächer, die eine zusätzliche Möglichkeit haben, das anfallende Regenwasser auf der Dachfläche zwischenzuspeichern. Außerdem kann durch den verzögerten Abfluss des Regenwassers der Abflussbeiwert deutlich reduziert werden. Zusätzlich wurden die Hof- und Zufahrtsflächen entsiegelt. Im Prinzip soll das Regenwasser direkt vor Ort versickert oder verwendet werden. Durch dieses Maßnahmenbündel wird das benötigte Rückhaltevolumen auf ein Minimum von ca. 370 m<sup>3</sup> gebracht.

Durch die Festlegung von Retentionszisternen auf den einzelnen Grundstücken kann dieses Volumen nochmals deutlich reduziert werden. Bei der Annahme von ca. 55 Bauplätzen und einem anrechenbaren Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> pro Zisterne ergibt sich eine zusätzliche Verringerung von 165 m<sup>3</sup>. Übrig bleiben rd. 200 m<sup>3</sup>, welche noch zurückzuhalten sind. Ob und wie diese zentral oder dezentral im Gebiet verteilt werden, wird im weiteren Planungsprozess untersucht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht bereits als Festsetzung vor, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Die Angaben zu dem Retentionsvolumen und zur Begrenzung des Drosselabflusses werden im Entwurf des Bebauungsplanes einfließen, wenn die hierfür erforderlichen Berechnungen durchgeführt und die Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt sind.

Ziel ist es, das Gebiet entsprechend dem neuen Regelwerk DWA A102 zu konzipieren. Dann kann eine deutliche Reduzierung der herkömmlichen Retention stattfinden. Des Weiteren wird der Wasserhaushalt dem Zustand vor der Bebauung angeglichen und es entsteht ein Quartier, welches ein effektives Regenwassermanagement betreibt.

### **Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

### **Oberirdische Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine oberirdischen Gewässer.

## **19 Altablagerungen und Altlasten**

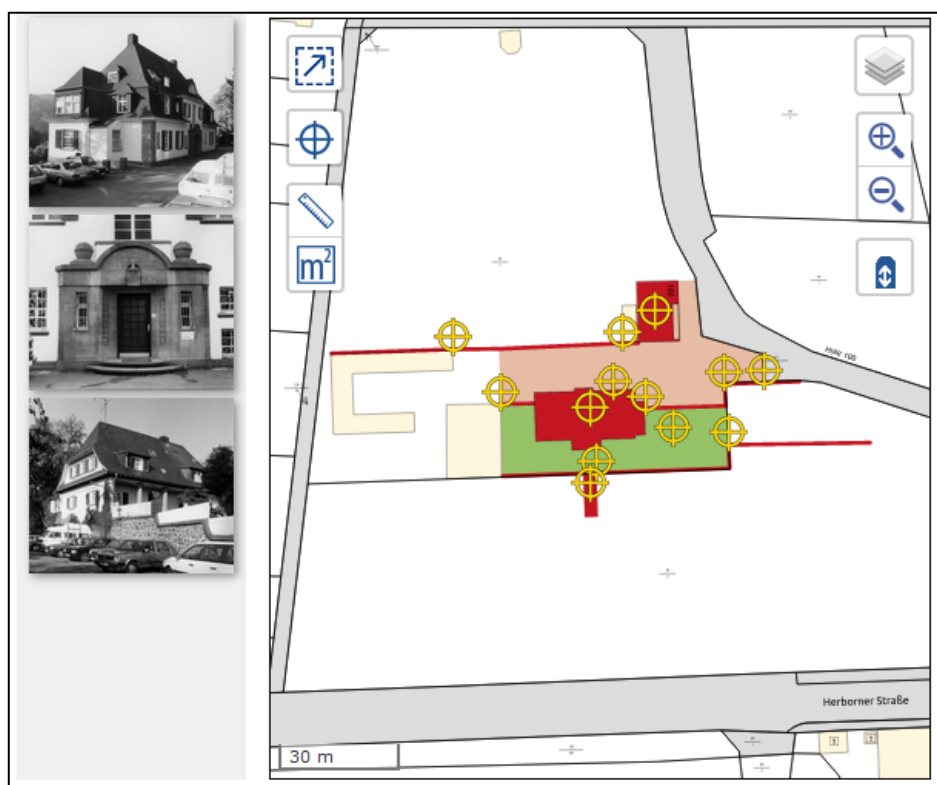
Altablagerungen oder Altlasten sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.



## 20 Denkmalschutz

Die Villenanlage Herborner Straße 102 ist aus „geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen“ als Kulturdenkmal im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen. Die Begründung für die Unterschutzstellung lautet wie folgt:<sup>16</sup>

*Nachdem Karl Berkenhoff und Paul Drebes 1897 die Aßlarer Hütte erworben hatten, erbaute Paul Drebes unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg am Hang gegenüber der Drahtzieherei eine Villa mit Bedientenwohnhaus. Die Pläne fertigte Heinrich Metzendorf aus Bensheim/ Bergstraße. Angesichts der Nähe zu den Fabrikationsanlagen sorgen die erhöhte Lage und die vorgelagerten Grünflächen für eine symbolische Abgrenzung von der Arbeitswelt. Das repräsentative Hauptgebäude mit Sockelgeschoss und mächtigem Mansarddach ist durch seine Eingeschossigkeit als Landhaus charakterisiert, das in vielen Details, einschließlich des Terrassengartens mit Mauerpavillon, barocken Vorbildern folgt. Der aufwendig gerahmte Eingang führt über die großzügige Treppenhaushalle in die teilweise stuckierten Wohnräume. Oberhalb der Villa befindet sich das ehemalige Wohnhaus des Chauffeurs, dessen grottenartige Rundbogenöffnungen im Sockelgeschoss als Garage und Keller bestimmt waren. Der mit dem tief herabgezogenen Krüppelwalmdach ländlich anmutende Bau weist mit einer Säulenloggia erstaunlich repräsentative Züge auf. Der weitgehend gut erhaltene Villenkomplex ist eines der wenigen Beispiele dieser Art im Kreis und wichtiges Zeugnis der Unternehmensgeschichte der Aßlarer Hütte.*



Der Bebauungsplan „Aßlar West“ berücksichtigt die Belange der Baudenkmalpflege insbesondere durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich unterhalb und östlich der Villa, um die Ablesbarkeit von der Herborner Straße und der Haupteinfahrt zu wahren.

<sup>16</sup> <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>, Abruf 05.05.2022

Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und halten auch die südlich und südöstlich angrenzenden Flächen frei. Zudem wird in dem südlich unterhalb liegenden Teil des Mischgebietes auf die Zulassung von Hochbaumaßnahme zur Wahrung der Sichtachse zur Herborner Straße verzichtet.

## **21 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **22 Städtebaulicher Vertrag**

Zu dem Bebauungsplan „Aßlar West“ werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag erarbeitet. Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen werden insbesondere die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes und Erschließung des Baugebietes sein. Der Abschluss des Erschließungsvertrages erfolgt ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

## **23 Kosten**

Der Stadt Aßlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.