



Stadt Aßlar

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Gewerbe- und Mischgebiet Süd-Ost“

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

28. Juli 2022

Bearbeitung: M. Sc. Stefanie Rück



Planungsbüro**Koch**

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 der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 3. Übergeordnete und sonstige Planungen..... | 3 |
| 4. Verbindliche Bauleitplanung | 4 |
| 5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz..... | 5 |
| 6. Änderungsverfahren | 5 |
| 6.1 Verfahrensstand..... | 6 |
| 8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 6 |
| 9. Erschließung | 7 |
| 10. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung..... | 7 |

1. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich (Gewerbegrundstück der Firma Pfeiffer Vacuum) des Gesamtbebauungsplanes Nr. 1.33 „Gewerbe- und Mischgebiet Süd-Ost“. Das Gebiet ist teilweise bereits mit Werksgebäuden der Firma bebaut. Umgeben wird das Gebiet im Norden von den Bahngleisen, im Osten von der B277, im Süden von der Berliner Straße und in Richtung Westen von gewerblichen Nutzungen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 435/2, 435/3, 436/3, 442 und 445/2 der Flur 13 in der Gemarkung Aßlar.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die im Gewerbegebiet ansässige Firma Pfeiffer Vacuum, welche eine der größten Arbeitgeber in Aßlar darstellt, möchte ihr bestehendes Werk am Standort durch den Bau eines Logistik-Centers durch die Pfeiffer Vacuum Technology AG erweitern. Damit das international tätige Unternehmen die Produktionskapazitäten aufgrund der Nachfrage steigern kann, ist diese bauliche Erweiterung notwendig. Hierfür soll u.a. ein Hochregallager errichtet werden. Zusätzlich ist u.a. der Bau von neuen Gebäuden für die zukünftige Wareneingabe und -ausgabe sowie die Verwaltung notwendig. Da für die baulichen Vorhaben (insbesondere das Hochregallager) im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.33 die Höhe der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt ist, ist für baulichen Erweiterungen eine geänderte Höhenfestsetzung im Plangebiet notwendig. Zusätzlich ist die Anpassung der Baugrenzen im westlichen Bereich notwendig, sodass hier auch die Errichtung von baulichen Anlagen ermöglicht wird.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand aus, weshalb der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Aßlar befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Signatur für Gewerbliche Bauflächen. Damit stimmt die Darstellung mit den aktuellen Planungen überein. Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill (HQ 100) – die Gebietsgrenze ist nachrichtlich in der Plankarte eingetragen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden jedoch keine neuen Baugebiete ausgewiesen, sondern lediglich bestehende Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe neu geordnet und die Baugrenzen angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG bedarf.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1.33 „Gewerbe- und Mischgebiet Süd-Ost“ wurde am 28.01.2002 als Satzung beschlossen und aktualisierte damit zwei Vorgängerbaugebungspläne.



Abb. 1: Ausschnitt BP Nr. 1.33 „Gewerbe- und Mischgebiet Süd-Ost“ (2002)

Um den Kreisverkehr an der Nahtstelle zwischen der Kernstadt und der Siedlung Klein- Altenstädten realisieren zu können wurde der Bebauungsplan Nr. 1.34 „Bei der Mühle“ geändert (Satzungsbeschluss am 22.05.2006). Dadurch wurde in Randbereichen auch der Bebauungsplan Nr. 1.33 geändert.

Auch für den Kreisverkehr am Ortsausgang von Aßlar an der Schnellstraße Richtung Wetzlar wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1.41 „Kreisverkehrsplatz Berliner Straße/Industriestraße/B 277“ Baurecht geschaffen und der Bebauungsplan Nr.1.33 in Randbereichen geändert.

Am 03.05.2010 wurde eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 beschlossen, die die Verlegung der Querstraße zwischen Berliner Straße und Emmeliusstraße zum Ziel hatte.



Abb. 2: Ausschnitt 2. BPÄ Nr. 1.33 „Gewerbe- und Mischgebiet Süd-Ost“ (2010)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 wurde am 18.02.2013 als Satzung beschlossen. In dieser Änderung wurde geregelt, dass im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe unzulässig sind.

Am 09.09.2013 erfolgte der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33. Dieser bezog sich auf den Bereich entlang der Mühlgrabenstraße, für den ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wurde.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 wurde ein Teilbereich an der von der Emmeliusstraße nach Norden abzweigenden Stichstraße im Bereich südlich der Bahngleise geändert. Die festgesetzte Verkehrsfläche in diesem Bereich wurde in Gewerbegebiet geändert. Die Änderung wurde am 03.02.2020 als Satzung beschlossen.

5. Altlastverdächtige 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 der Bebauungsplanänderung.

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. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst nur einen Teilbereich des rechtskräftig ausgewiesenen und nahezu vollständig bebauten Gewerbegebietes. Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe sowie die Baugrenzen angepasst. Die Planung bereitet keine neue oder zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen oder wertvollen Böden vor.

6. Änderungsverfahren

Die vorliegende 6. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Zum einen werden durch die zuvor dargelegte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich lediglich um die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen.

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

Insofern findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

6.1 Verfahrensstand

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

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.

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.

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

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

8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten baulichen Vorhaben für das Logistik-Center der Pfeiffer Vacuum Technology AG in der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.33 angepasst. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt für den gesamten Geltungsbereich der Änderung bestehen. Die Festsetzung von einer maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) weicht im Plangebiet durch die Änderung nun der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.

Da für das geplante Hochregallager, die Hallen sowie die bestehenden Gebäude und ggf. zukünftigen Erweiterungen unterschiedliche Gebäudehöhen verwirklicht werden sollen, wird das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche eingeteilt. Für das Gebiet GE1 wird eine max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, sodass hier die bestehenden Gebäude mit ihrer Höhe sowie ggf. zukünftige Bebauung mit einer angeglichenen Höhe zulässig sind. Im GE2 sind Gebäude bis zu einer max. Gebäudehöhe 25 m zulässig, um hier die neuen Gebäude für u.a. die Verwaltung und den Wareneingang und -ausgang zu ermöglichen. Für das Gebiet des Hochregallagers im GE3 wird eine max. Gebäudehöhe von 32 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Hierbei darf der Fertigfußboden max. 0,4 m über der natürlichen oder in der Baugenehmigung festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Zusätzlich wird der Verlauf der Baugrenze im zentralen Bereich des Geltungsbereichs so angepasst und in Richtung Westen verschoben, sodass entlang der Wegeparzelle im Gewerbegebiet ebenfalls bauliche Anlagen errichtet werden können.

Die gewerbegebietsrelevanten Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner bisherigen Änderungen gelten unverändert weiter. Auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Gewerbe- und Mischgebiet Süd-Ost“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

9. Erschließung

Das Plangebiet ist straßenverkehrlich sowie in Bezug auf Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen.

10. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe über das bisherige Maß in Bezug auf die Bodennutzung zugelassen, eine naturschutzfachliche Bewertung ist deshalb nicht notwendig.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bebauungsplanänderung und die Festsetzung der max. Gebäudehöhen sind insbesondere die bereits bestehenden Vorbelastungen durch die umliegenden bestehenden gewerblichen Bauten, die Bundesstraße sowie die angrenzende Bahnlinie zu nennen. Zur Minimierung der optischen Auswirkungen wird die max. Gebäudehöhe von 32 m nur auf dem für das Hochregal vorgesehenen Bereich des Gewerbegrundstücks festgesetzt. Zusätzlich ist festzustellen, dass sich die Einsehbarkeit aufgrund der Lage des Plangebietes auf den unmittelbaren Nahbereich sowie die teilweise umliegenden Hänge beschränkt. Zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze der Firma Pfeiffer Vacuum und der geplanten Erweiterung hinsichtlich des Logistik-Centers ist die vorliegende Bebauungsplanänderung notwendig.

Im Rahmen der Bauausführung kann es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild kommen, wenn Kräne und andere hohe Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind jedoch nicht vermeidbar und es handelt sich hierbei um temporäre Auswirkungen.

Festsetzungen zur Grünordnung enthält die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Aßlar, 28.07.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

