

Stadt Aßlar, Stadtteil Aßlar

**Begründung zur
Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Aßlar-West“**

Entwurf

Planstand: 08.05.2022

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Veranlassung und Planziel	4
3	Verfahren	4
4	Räumlicher Geltungsbereich	4
5	Raumordnung und Landesplanung	4
5.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
5.2	Innenentwicklung	7
5.3	Sonstige Baugebietsentwicklungen	8
5.4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
6	Darstellungen	13
7	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
8	Immissionsschutz	13
9	Denkmalschutz	14
10	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
11	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
12	Altablagerungen und Altlasten, Abfallwirtschaft, Kampfmittel	15

1 Vorbemerkungen

Die 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 Dillau 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 konnte nach langem Leerstand wieder einer Büronutzung zugeführt werden. Die Villenanlage mit dem repräsentativen Hauptgebäude, seinem Terrassengarten und dem nördlich versetzt stehenden Wohnhaus für Bedienstete ist 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. Ziegellegelände 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 „Aßlar West“ gefasst, um die Grundlage für die Entwicklung des gleichnamigen Bebauungsplanes zu schaffen.

3 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes „Aßlar West“ erfolgt 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. 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)

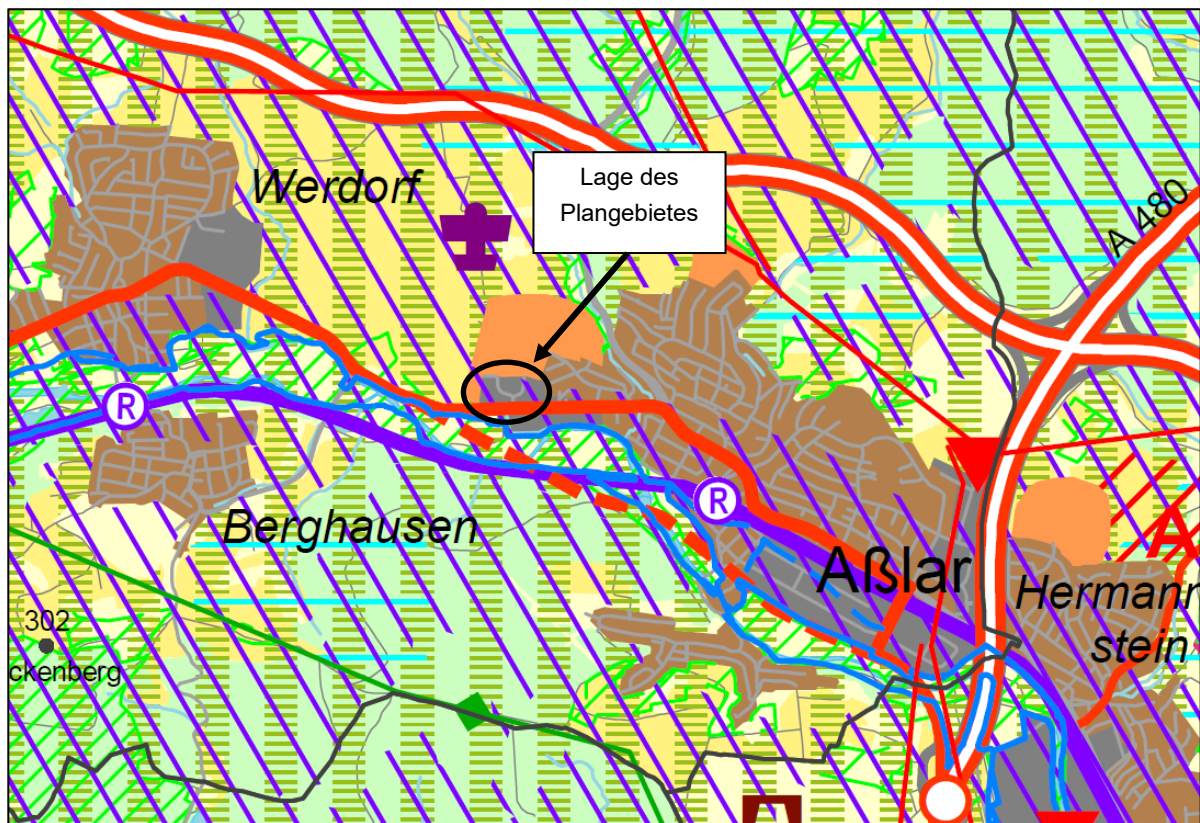
Süden: Gewerbepark „Aßlarer Hütte“ und Dillaue südlich der Herborner Straße

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

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 4,5 ha.

5 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RPM 2010 (genordet, ohne Maßstab)

Um aus dem VRG Industrie und Gewerbe eine Wohnbaufläche und eine Mischbaufläche entwickeln zu dürfen, war ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Der Antrag wurde am 22.11.2022 gestellt und vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 29.03.2023 genehmigt.

Die nachfolgenden Ausführungen, Kapitel 5.1 - 5.4 sind dem Abweichungsantrag entnommen, sie gelten sinngemäß auch für die Bauleitplanung.

5.1 Bevölkerungsentwicklung

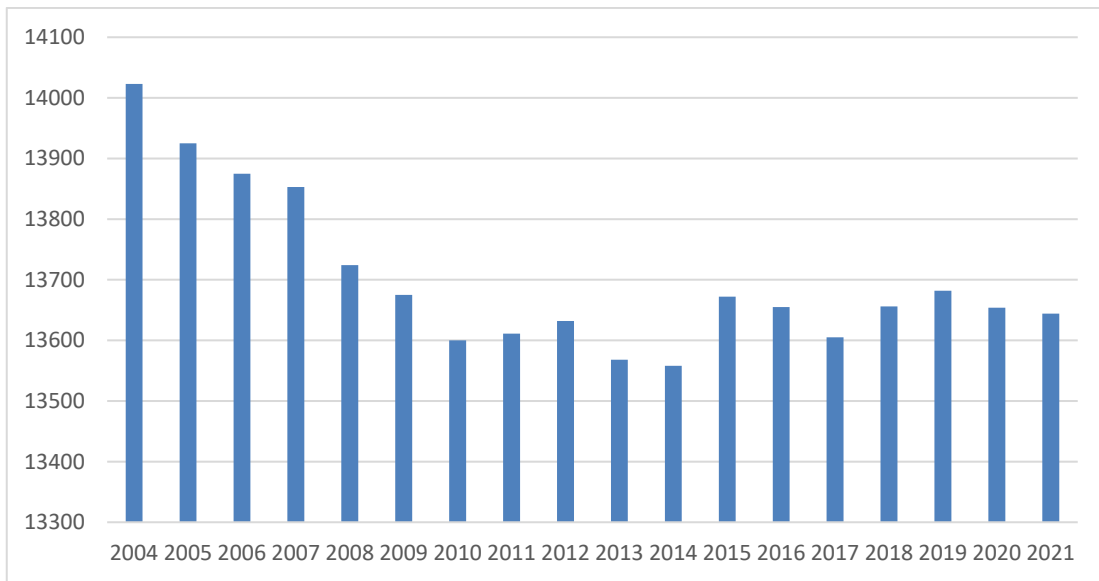
Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Es handelt sich hierbei um zwei der Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung BauNVO, innerhalb derer Wohnen allgemein zulässig ist. Damit stellt sich Frage nach dem Bedarf. Für eine erste Annäherung soll 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 30.06.2021¹. 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.

¹ Hauptwohnsitze gem. Hessischer Gemeindestatistik

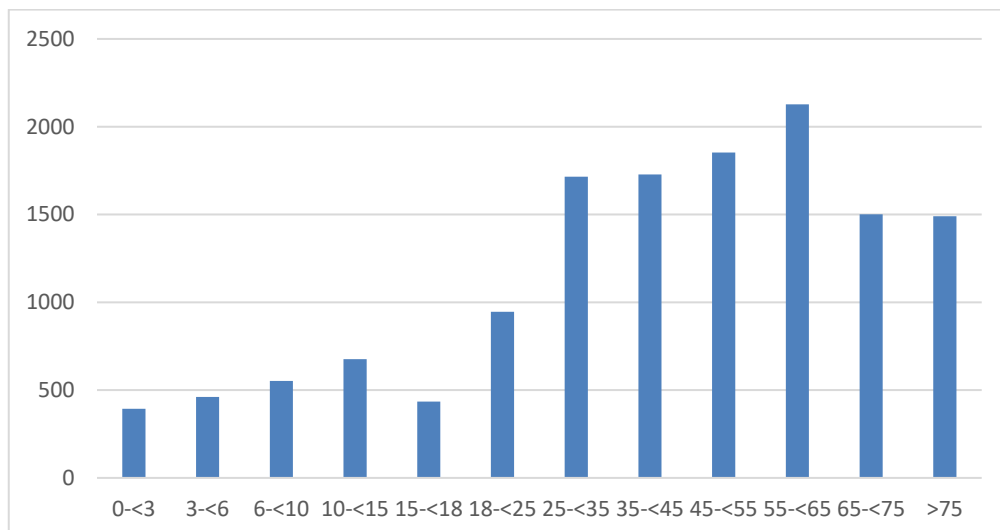
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung HW 31.12.2004 - 30.06.2021



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. 3: 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, barrierearmen Gestaltung und im Hinblick auf die steigenden Energiekosten optimierten Gebäudestandard an. Durch die Weitergabe oder Verkauf der Altimmobile 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 Luftbildern² eindeutig identifizierbaren und für eine Wohnbebauung geeigneten Baulücken und sonstige Baulandreserven erfasst.

Ausgeschieden 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 Anfragen³. 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.

² www.geoportal.hessen.de und www.google.com/maps (Abruf 26.04.2022)

³ Stand 25.04.2022, Angaben Stadt Aßlar

Tabelle 1: Baulücken, Einwohner und Wohnungen

Stadtteil	Baulücken bzw. Baulandreserven	Einwohner (Hauptwohnsitze) ⁴	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ⁵
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 dürfen⁶. 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.

⁴ Stand 31.12.2021, Angaben Stadt Aßlar

⁵ 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.

⁶ 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.

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.

6 Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aßlar stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung „Aßlar West“ Gewerbliche Baufläche dar. Gegenstand der Änderung ist, jeweils teilträumlich, die Umwidmung der Gewerblichen Baufläche in Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und Grünfläche.

7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung soll durch eine neue Anbindung an die Herborner Straße erfolgen. Dies liegt knapp außerhalb des Beginns der Ortsdurchfahrt. Für die Abstimmung mit Hessen Mobil wurden zwei Untersuchungen durchgeführt, die zeigen, dass eine Verkehrsführung ausschließlich über die bestehenden Stadtstraßen aufgrund fehlender Kapazitätsreserven der dann betroffenen Einmündungen in die Herborner Straße ausscheidet. Damit ist der zusätzliche Anschluss alternativlos.⁷

Um den neuen Knotenpunkt dimensionieren zu können, wurden Verkehrszählungen durchgeführt und eine Berechnung zur planinduzierten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommens vorgenommen. Die auf der Grundlage der 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.⁸

8 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 tragen die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Aßlar West“ durch die Abfolge Wohnbaufläche/Allgemeines Wohngebiet – Mischbaufläche/Mischgebiet – Gewerbliche Baufläche/faktisches Gewerbegebiet („Aßlarer Hütte“) Rechnung.

⁷ Prof. Fischer-Schlemm: Stellungnahme zum Anschluss der Baulandentwicklung „Aßlar West“ an die Bundesstraße B 277 über das Wohngebiet „Hohe Straße“, Gießen im März 2023.

⁸ 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.

9 Denkmalschutz

Die Villenanlage Herborner Straße 102 („Villa Drebes“) ist aus „geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen“ als Kulturdenkmal im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen. Dessen Berücksichtigung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

10 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.⁹ Der Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Ergänzend wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰ erstellt und eine Betrachtung des Schutzgutes Boden vorgenommen.¹¹ Die nachfolgenden Ausführungen geben die wesentlichen Ergebnisse wieder:

- Der räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten. Südlich des der B 277 liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“, dieses ist nicht betroffen.
- Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner näheren Umgebung befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe. Im direkten Eingriffsbereich sind vor allem Streuobstbestände von der Planung betroffen. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet Fragmente des LRT 6510 (Magere Flachlandmähwiesen) und kleinräumige Magerrasenfragmente. Diese werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in räumlicher Nähe zum Plangebiet durch die Umsetzung eines ganzheitlichen Ausgleichskonzeptes wiederhergestellt.
- Vogelwelt: Das Eingriffsgebiet wird als Nahrungshabitat genutzt, lediglich ein Stieglitz-Revier ist von der Planung betroffen. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, soll eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Für den Wendehals ist zudem eine CEF-Maßnahme umzusetzen.
- Fledermäuse: Durch den Eingriff kommt es zum Verlust von Heckenstrukturen und alten Obstbäumen, die als Jagdhabitat und Leitstruktur für das großes Mausohr und die Zwergfledermaus dienen. Der Wegfall der Obstbäume und sonstiger Laubbäume als Lebensraum für Fledermäuse wird kompensiert. Zur Verhinderung von Individuenverlusten sind darüber hinaus Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.
- Reptilien und Haselmaus: Reptilien und die Haselmaus wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Konflikte können demnach ausgeschlossen werden.
- Hirschkäfer: Da Nachweise vorliegen, sind im Zuge der Baufeldfreimachung betroffene Totholzstrukturen zu sichern und unter Anleitung einer fachkundigen Person behutsam auf eine vorher festgelegte Ausgleichfläche zu verbringen.
- Das Ausgleichskonzept kombiniert die Anlage von Streuobst mit der Entwicklung extensiv genutzter Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) und extensiv genutztem Magerrasen. In direkter Nähe zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Streuobstwiese auf magerem Grünland geplant, die zum einen als biotopschutzrechtliche Ausgleichsfläche und zum anderen als vorlaufende

⁹ Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU: Umweltbericht zum Entwurf, Staufenberg den 05.05.2023

¹⁰ IBU: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Staufenberg den 28.04.2023

¹¹ IBU: Schutzgut Boden: Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Umweltbericht zum Entwurf, Staufenberg den 28.04.2023

Maßnahme für den Wendehals dient. Zwei weitere Maßnahmenflächen befinden sich in räumlichem Zusammenhang mit bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen der Stadt Aßlar. Zudem liegen die Flächen innerhalb des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopkomplexes „Grünland-Gehölz-Komplex zwischen Werdorf und Aßlar“. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Artenspektrum erweitert und die Fläche so aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht deutlich aufgewertet: Magere Flachland-Mähwiesen bieten Lebensraum für viele Tierarten, insbesondere auch für verschiedene Tagfalterarten. Blütenreiche Grünlandbestände stellen zudem Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten dar.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich berührt keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet.

12 Altablagerungen und Altlasten, Abfallwirtschaft, Kampfmittel

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

Anlagenverzeichnis

1. Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU: Umweltbericht zum Entwurf, Staufenberg den 05.05.2023
2. Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Staufenberg den 28.04.2023
3. Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU: Schutzgut Boden: Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Umweltbericht zum Entwurf, Staufenberg den 28.04.2023