

Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen, Ot. Kettenbach



Bebauungsplan „Untig Mühl“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Begründung
zur Satzungsfassung

Stand 26.04.2018

Planstand:
Begr. zur Satzungsfassung, April 2018
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com
www.seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

- 1 Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung**
- 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
 - 2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)**
 - 2.3 Flächennutzungsplan**
 - 2.4 Vorlaufende Planungen, aktuelles Bauleitplanverfahren**
- 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.3 Baugrenzen, Bauweise**
 - 3.4 Fläche für den Gemeinbedarf**
 - 3.5 Verkehrsflächen**
 - 3.6 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 - 3.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 3.8 Flächen für Stellplätze**
 - 3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Orts- und Gestaltungssatzung**
- 4 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange und Hinweise**
 - 4.1 Landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange**
 - 4.2 Eingriffsregelung**
 - 4.3 Schutzgebiete**
 - 4.4 Biotop- und Artenschutz**
 - 4.5 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
 - 4.6 Immissionsschutz**
 - 4.7 Denkmalschutz**
 - 4.8 Belange des ÖPNV**
 - 4.9 Aartalbahn**
 - 4.10 Verkehrsanbindung / Belange der Feuerwehr**
- 5 Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 6 Flächenbilanz**

Anlagen:

- Protokoll Scoping-Termin am 12.09.2017
- Höhenplan (Verm.-büro Chr. Sell, Bad Camberg)
- Karte zur Bestandskartierung
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB)
- Bodengutachten (Ing.-büro W. Kramm, Möhnesee)
- Schallimmissionsgutachten (W. Steinert, Büro für Schallschutz, Solms)



1. Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung.

Die Gemeinde Aarbergen liegt am nordwestlichen Rand des Rheingau-Taunus-Kreises und des Regierungsbezirkes Südhessen (Darmstadt).

Das Gemeindegebiet wird geprägt durch die Lage im mittleren Aartal mit den Seitentälern. Aufgrund der damit einhergehenden topographischen Bedingungen mit mehr oder mindert steilen Hängen, an denen sich die Ortslagen entwickelt haben, konnten/ mussten sich seit je her flächenintensive Nutzungen wie z.B. Gewerbe- und Industriebetriebe im unmittelbaren Tal der Aar ansiedeln.

Dies auch, da sich entlang des Flusslaufes auch die linearen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. die heutige Bundesstraße B 54 orientieren, was zugleich eine gute Verkehrsanbindung bedeutet.

So ist das Aartal zwischen den Ortsteilen Michelbach und Kettenbach bis heute geprägt von den Industrieanlagen der Firma ACO Passavant Guss GmbH.

Aufbauend auf der „Michelbacher Hütte“ wurde im Jahr 1884 von der Firma Passavant die Gießerei zur Herstellung von Kanalgussartikeln, gusseisernen Brunnen, Öfen, Ofenplatten u.a.m. gegründet. Nachdem die Gießerei im Jahr 2000 an die Firma ACO verkauft wurde, kam es 2015 letztlich zur Schließung des Gießereibetriebes, sodass die Betriebsgebäude seit Jahren nicht mehr genutzt und die Betriebsflächen im Aartal zwischen der Bundesstraße und dem Flusslauf im Westen sowie der stillgelegten Bahnstrecke (Aartalbahn) im Osten weitgehend aufgegeben wurde.

Einige Gebäude wurden bereit niedergelegt, für die sog. Gattierung (Zusammenstellung des Schmelzmaterials für die Gussproduktion) mit Krahnbahn und die Brücke (Schrägaufzug) liegt eine Abrissgenehmigung vor.

Seit den 1990er Jahren ist im Zusammenhang mit dem drastischen Wandel der Produktions- und Betriebsstrukturen ein Verlust von knapp 2.000 Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Zuletzt kam im Frühjahr 2015 durch die Schließung der Gießerei, der Umsiedlung eines Teilbetriebes und durch den Abbau von ca. 500 Arbeitsplätzen sowie auch die allgemeine demographische Entwicklung ein weiterer Anpassungs- und Handlungsdruck für die regionalen und kommunale Wirtschafts- und Standortpolitik hinzu. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer Anpassung an den wirtschaftsstrukturellen und demographischen Wandel, von dem Aarbergen in besonderem Maße betroffen ist, wurde durch die Gemeinde Aarbergen eine Förderung im Bund-Länder-Programm Stadtumbau in Hessen für das Programmjahr 2016 gestellt und durch eine erneute Beantragung für das Jahr 2017 bekräftigt.

Neben der Gemeinde selbst nimmt die Firma ACO Passavant GmbH als lokaler Kooperationspartner eine besondere Stellung im möglichen Fördergebiet sowie im Zuge der Umsetzung der notwendigen Stadtumbaumaßnahmen ein.



Nach der Beantragung 2016 (Gemeine Aarbergen) kann und soll das (Nach-)Nutzungskonzept „Untig Mühl“ als Impuls für umfangreiche Stadtumbaumaßnahmen gesehen werden:

Mit den frei werdenden bzw. bereits brachliegenden, vormals gewerblich genutzten Flächen im Aartal besteht die Möglichkeit einer Schwächung der örtlichen Grundversorgung konsequent entgegenzuwirken und darüber hinaus durch Ansiedlung der Gemeindeverwaltung mit weiteren gemeindlichen Einrichtungen einen zentralen Funktionsbereich („Neue Mitte“) zu entwickeln.

In Trägerschaft von privaten Investoren ist beabsichtigt die Flächen gemäß den heutigen Anforderungen zu erschließen und für die entsprechenden, nachstehend angeführten Nachnutzungen bereit zu stellen.



Der REWE-Markt an B 54, der aus dem 1984 errichteten Minimal-Markt hervorging, hat „seinen Lebenszyklus überschritten“ und ist mit einer Verkaufsfläche von 877 m², der gegebenen Sortimentsausstattung und Warenpräsentation als deutlich unzeitgemäß zu beurteilen.

Eine (seit längerem notwendige) bauliche Erweiterung oder ein Ersatzneubau ist am gegebenen Standort nicht möglich.



Aufgrund dessen, sowie der städtebaulichen und funktionalen Zielsetzung einer Restrukturierung und Aufwertung des zentralen Bereiches „Untig Mühl“, ist (was bereits im Nutzungskonzept bzw. der Bestands- und Potenzialanalyse aus 2016¹ angeführt wird) eine Umverlagerung des Lebensmittel-Vollversorgungs-Marktes einschließlich des Getränkemarktes an diesen Standort bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsflächen auf eine zeitgemäße Größenordnung vorgesehen.

Damit ist als wesentlichste Zielsetzung eine umfängliche Lebensmittel-Grundversorgung (Vollversorger) in der gesamten Gemeinde Aarbergen dauerhaft sicherzustellen

Das heutige Rathaus der Gemeinde wurde im Jahr 1927 als Schule errichtet und unterliegt als Einzelkulturdenkmal insgesamt dem Denkmalschutzrecht.

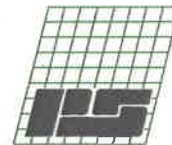
Das Gebäude wird den Ansprüchen an eine zeitgemäße Gemeindeverwaltung seit längerem nicht mehr gerecht. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und in der gegebenen Lage-situation (Topographie, Wald-/Gehölzbestand) ist jedoch eine bauliche Erweiterung ebenso wenig möglich wie die notwendige Herstellung einer Barriererfreiheit. Eine Kfz-mäßige und auch fußläufige Zuwegung ist deutlich erschwert und wenig attraktiv, für den ruhenden Verkehr bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten auf der Grundstücksfläche.

Mit der angestoßenen, in Rede stehenden Umstrukturierung und Nachnutzung der „Gewerbebranche“ im Bereich „Untig Mühl“ eröffnet sich auch die Möglichkeit für eine dringend notwendige Umverlagerung der Gemeindeverwaltung bzw. Neuerrichtung eines Rathaus- / Verwaltungsgebäudes. In dem Baukörper sollen nach der aktuellen Nutzungskonzeption zugleich eine Geldinstitut und ein Versicherungsmaklerbüro untergebracht werden.

Bei einer grundsätzlich guten Verkehrsanbindung (auch ÖPNV) und einer mehr oder minder ebenen Geländesituation ist der Standort grundsätzlich gut geeignet und im Kontext mit den sonstigen benachbarten Nutzungen ergibt sich eine Stärkung des Gemeinbedarf-Charakters und die Initiierung einer gestärkten und auf *alle* Ortsteile bezogene neue Ortsmitte.

Während das bestehende Firmengelände der Fa. Mabakon crass + wölfinger GmbH (Maschinenbau, Herstellung von Hebebühnen etc.) am Nordostrand des Gebietes planungsrechtlich nachhaltig gesichert wird, ist im westlichen Anschluss die Unterbringung/ Errichtung des gemeindlichen Bauhofes und ein Wertstoffhof vorgesehen; auch damit wird der Gemeinbedarf-Charakter unterstrichen.

¹ DSK, Deutsche Stadt – und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, 20. Jan. 2016:
Gemeinde Aarbergen, Bestands- und Potentialanalyse für den Bereich ACO Passavant Guss GmbH, Kettenbach / Michelbach



Der Zentrumscharakter wird durch eine künftig direkte Verbindung vom (südlich angrenzenden) Discounter Norma, dem Getränkemarkt und der Eisdiele „über“ den Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort zum REWE-Einkaufsmarkt ganz deutlich verstärkt. Es entsteht (auch im Zusammenwirken mit den ergänzenden Nutzungen und Angeboten an der Schneidertalstraße (z.B. Gastronomie, Apotheke)) ein zentrales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für die Gemeinde.

Mit der Realisierung des Gesamtvorhabens ergibt sich für die bestehenden Gewerbebetrieb (Fa. Mabakon) sowie künftige Nutzungen eine sehr deutliche Verbesserung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließungssituation und damit der Standortattraktivität.

Gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (11/ 2017), die die Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darstellte, werden in der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung (mit Stand 03/ 2018) im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- U.a. auf Anregung des ansässigen Betriebes im nordöstlichen Bereich erfolgt die Festsetzung der geplanten Erschließungsstraße nicht mehr bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze sondern, nach Querung der Trasse der Aartalbahn, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.
Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt 7,5 m (im vorhergehenden Entwurf = 8 m).
- Die Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ sowie die südliche vorgelagerten Stellplatzflächen werden demgemäß in Richtung Westen und Süden verschoben.
- Die nordwestliche Gewerbegebietsfläche (GE₁) erfährt aufgrund der vorstehend angeführten Änderungen eine geringe Vergrößerung in Richtung Süden.
- Gemäß der Bestimmungen des § 23 des Hess. Wassergesetzes wahrt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und die festgesetzte Stellplatzfläche) im Südwesten einen Abstand von 10 m zum Aubach.

Die veränderten Festsetzungen werden auch in den nachstehenden Ausführungen jeweils erläutert.

Im Hinblick auf eine umfassende Berücksichtigung des Anpassungsgebotes an die Ziele der Raumordnung (§ 1 (4) BauGB) wurde ein Antrag zur Abweichung von den Zielfestlegungen des Regionalplanes Südhessen (RPS 2010) gestellt (vgl. Pkt. 2.2).

Vor diesem Hintergrund erfolgt ein Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nur) im Falle und zum Zeitpunkt einer diesbezüglich positiven Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen.



2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Untig Mühl“ liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 2,54 ha am westlichen Rand des Ortsteiles Kettenbach unmittelbar im Tal der Aar.

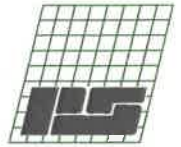
Über die Hauptsammelstraße der Scheidertalstraße ist das Gebiet an das örtliche Straßennetz und durch die in nächster Nähe verlaufenden Bundesstraße B 54 an das regionale Straßennetz angebunden.



Übersichtskarte: Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)

Bedingt durch die Topographie, d.h. der beidseitig des Aartaales mehr oder minder erheblich ansteigenden Geländesituation sind insbesondere die hier beabsichtigte Sondergebietsentwicklung mit dem entsprechenden Flächenbedarf und die Gewerbeentwicklung (Bauhof u. Wertstoffhof) im sonstigen Bereich des zentralen Ortsteiles Kettenbach standörtlich auszuschließen.

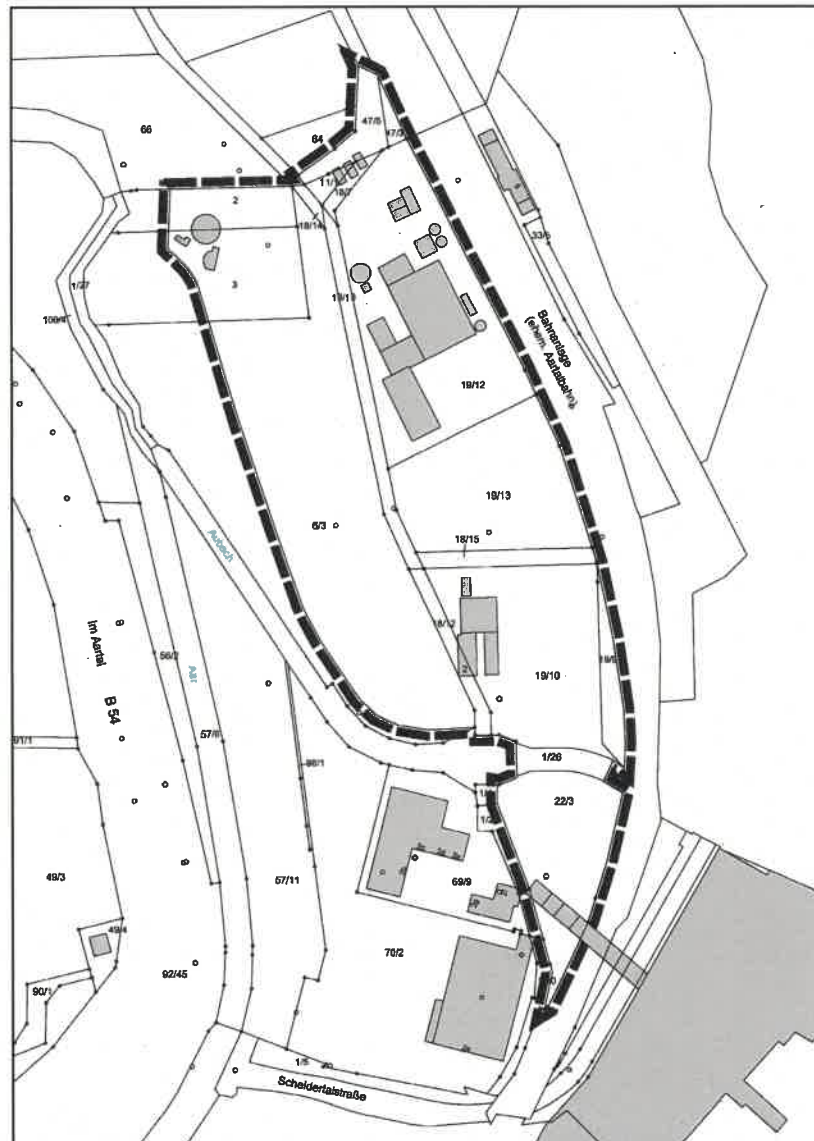
Hinzu tritt die Erforderlichkeit einer möglichst zentralen Lage und einer guten Erreichbarkeit, d.h. einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Einkaufs- und Verwaltungsbereiches (auch im Hinblick auf den ÖPNV), was insgesamt einzig bei dem in Rede stehenden Standort gegeben bzw. zu erreichen ist.



Dabei orientiert sich die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sehr eng an dem vormals genutzten Gewerbestandort der Fa. Passavant/Aco bzw. der heutigen, weitgehend befestigten Industriebrache.

Übersichtskarte:

Abgrenzung des Plangebietes /
 Räumlicher Geltungsbereich
 (ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2 tlw., 3 tlw., 1/26 tlw., 6/3 tlw., 11/1, 18/4, 18/7, 18/12, 18/13, 18/15, 19/9, 19/10, 19/12, 19/13, 22/3 in der Flur 2 der Gemarkung Kettenbach sowie die Flurstücke 47/5 und 47/3 in der Flur 9 der Gemarkung Hausen über Aar.

Die westlich angrenzenden Grün- und Freiflächen zur Aar, zugleich zum großen Teil als amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, verbleiben, da keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.



Dies betrifft auch einen Teil der bestehenden Aufschüttungsfläche bis zur Böschungsoberkante zum Aubach (seit Langem in der Örtlichkeit markiert durch eine Leitplanke), um den 10 m- Freihaltebereich gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. Der insoweit nicht nutzbare, „liegen gelassene“ Geländesteifen von im Maximum ca. 2,40 m wird sich langfristig selbst begrünen und die weiter südwestlich vorhandenen Gehölzstrukturen ergänzen.

2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) festgelegt:

Aarbergen ist mit den Ortsteilen Kettenbach/Michelbach als **Unterzentrum** ausgewiesen. Nach dem Grundsatz G3.2.3-2 **sollen in Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.**

Ein umfassendes Spektrum an Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist auch zukünftig und nachhaltig anzubieten, um insbesondere der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung, die vor allem auf die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen in den letzten Jahren und der Lagesituation der Gemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum begründet liegt, aktiv entgegen zu steuern.

Auszug:

Regionalplan
Südhessen 2010
(ohne Maßstab)





Exakt diesem Grundsatz trägt die Gemeinde mit der Umverlagerung und damit einer nachhaltigen Sicherung des Vollversorgermarktes sowie auch mit den Gemeinbedarfseinrichtungen (-nutzungen) Rechnung.

Obgleich die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist, ist nach der Zielsetzung **Z3.4.3-2** in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Der gesamte westliche / südwestliche Teil der Siedlungslage von Kettenbach ist Bestandteil des im Regionalplan ausgewiesenen **Vorranggebietes Industrie- und Gewerbe**.

Es gilt die Zielsetzung **Z3.4.2-5**, wonach in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat

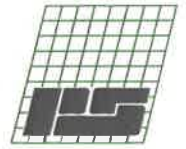
Insofern sind die beabsichtigten Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsprozesse im standörtlich-zentralen Bereich von Kettenbach in Richtung einer verträglichen Nutzungsmischung von Gemeinbedarf, Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel und - als Entwicklungsansatz für diesen Gesamtprozess - die Nachnutzung und Entwicklung des Funktionsbereiches „Untig Mühl“ gemäß dieser regionalplanerischen Vorgabe, d.h. unter konsequenter Beachtung des Anpassungsgebotes des § 1 (4) BauGB, nicht möglich.

Obgleich die Gemeinde zugleich dem regionalplanerischen Grundsatz **G3.4.2-1** nachkommt, **wonach die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, und die Nutzungsintensivierung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen hat**, bedarf es gemäß der Oberen Landesplanungsbehörde einer Abweichungszulassung von den Zielsetzungen des Regionalplanes.

Daher wurde als wesentliche Grundlage für diese Weiterentwicklung des gesamten Ortskernbereichs von Kettenbach mit Schreiben vom 27.02.2018 eine Abweichungszulassung von der Ausweisung/ Zielfestlegung *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe* beantragt.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung soll sich im Rahmen eines Vorranggebietes Siedlung vollziehen.

Im Bereich der im RPS dargestellten „Vorranggebieten Siedlung“ sowie allgemein im besiedelten Bereich von Kettenbach und Michelbach sind aus Gründen der Topographie, einer völlig unzureichenden Verkehrsanbindung und aufgrund nicht gegebener Flächenverfügbarkeit keinerlei Alternativflächen mit der notwendigen Flächengröße für die Gemeinbedarfs- und Einzelhandelsentwicklung vorhanden.



Einzelhandelsvorhaben müssen im Übrigen nach **Z3.4.3-2** eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. **„Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und –verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren“** (RPS 2010, Z3.4.3-2).

Diese Standortanforderungen sind seit jeher, was bereits die historische Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ablesbar ist und durch die Planungen und Ausführungen im Vorfeld der Etablierung des Nahversorgungszentrums „Im Aartal“ (B 54) im Jahr 2010 belegt wurde, nur im Aartal unweit der wichtigen Verkehrsachsen und in mehr oder minder ebener Lagesituation gegeben.

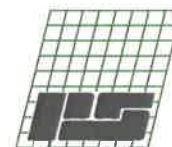
Hinzu kommt die Notwendigkeit, dass entsprechende Flächen bzw. Flächenpotenziale auch eigentumsrechtlich verfügbar und erschließbar sind.

Diese notwendigen Rahmenbedingungen sind umfassend nur am in Rede stehenden Standort „Untig Mühl“ gegeben; gegenüber der bisherigen Lage ergibt sich gar eine Verbesserung.

Die (leider erfolglose) Antragstellung 2016 und 2017 zum Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ und die Bewerbung für die Förderung einer integrierten städtebaulichen Strategie (ISEK)(2018) unterstreichen die Zielsetzung den Strukturwandel, die städtebaulichen Mängel im zentralen Bereich von Kettenbach und die Flächenkonversion im Bereich „Untig Mühl“ aufzuarbeiten und die Weiterentwicklung zu steuern. Im Rahmen dessen spielt Lebensmitteleinzelhandel unter dem Aspekt „Sicherung einer umfassende Grundversorgung“ eine sehr gewichtige Rolle.

Da der vorgesehene Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² (incl. Backshop/ Bistrocafe) unterhalb der darstellbaren Maßstabsebene des RPS liegt, und da im Bereich des „REWE-Altstandortes“ an der Straße „Im Aartal“ bzw. der B 54 Lebensmitteleinzelhandel auf der Grundlage vertraglicher Regelungen ausgeschlossen werden wird (quasi Flächentausch), kann davon ausgegangen werden, dass das gesamte Planvorhaben insoweit den Zielsetzungen des Regionalplanes nicht entgegensteht.

Nach der regionalplanerischen Zielsetzung **Z3.4.3-2 dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben „nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein“** (RPS 2010, Z3.4.3-2).



Zum Zeitpunkt Oktober 2017 finden sich in Aarbergen die folgenden Einzelhandelsbetriebe, die für die örtliche Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich „Nahrungs- und Genussmittel von Relevanz sind:

Betrieb	Sortiment	Standort	Verkaufsfläche
REWE	Lebensmittel/ Vollversorger	Im Aartal	877 m ²
Lidl	Lebensmittel-Discouter	Im Aartal	1.170 m ² (gem. BPL)
Norma	Discounter	Scheidertalstraße	797 m ²
DM	Drogerie-Markt	Im Aartal	799 m ² (gem. BPL)
REWE	Getränkemarkt	Im Aartal	568 m ²
	Getränkemarkt	Scheidertalstraße	200 m ²

Im Zusammenhang mit der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ (an der B 54) wurde im Jahr 2010 eine Ausarbeitung erstellt², die insbesondere im Hinblick auf die damalig beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nachweist, dass eine Beeinträchtigung integrierter Einkaufslagen nicht erfolgt.

Damals konnten in Aarbergen mit REWE und NORMA lediglich zwei Anbieter im Lebensmittel-Einzelhandel erhoben werden, die im Übrigen auch im Jahr 2017/ 2018 am „alten“ Standort und mit unveränderter Verkaufsflächengröße Bestand haben.

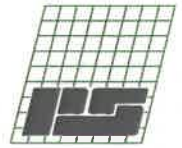
Eine Umsatz-Umverteilung zulasten der beiden Betriebe im ursächlichen Zusammenhang mit der (damals) geplanten Etablierung des Nahversorgungszentrums (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Tiernahrung-/ Textilmarkt) wurde als sehr deutlich unter einer Erheblichkeitsschwelle von 10 % liegend prognostiziert.

Entsprechendes hat sich nach Realisierung des Nahversorgungszentrums grundsätzlich bestätigt.

Ursächlicher Hintergrund der beabsichtigten Umverlegung und Vergrößerung des REWE-Marktes ist ausschließlich die deutlich unzureichenden räumliche Situation im Bestandsgebäude, die eine zeitgemäße Warenpräsentation und Einkaufsattraktivität (Regalierung, Kundengänge etc.) nicht zulässt.

Im Sinn heutiger Kundenansprüche sind deutlich breitere Gänge und „Verkehrsflächen“, eine verbesserte Warenpräsentation und eine Erweiterung der Kassen- und Vorkassenzone (Backshop etc.) im künftigen Markt vorgesehen; eine relevante Veränderung oder Erweiterung des Angebotssortimentes ist nicht beabsichtigt. Insofern sind spürbare Umsatzsteigerungen nicht zu erwarten.

² *Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“, Ausführungen zur Zulässigkeit hinsichtlich der Belange der Raumordnung - Planungsbüro H. Fischer, Linden 2010*



Grundsätzliche Zielsetzung ist, wie schon angeführt, eine nachhaltige Sicherung eines Lebensmittelvollversorgers am *Standort Aarbergen*.

Mit der nunmehr vorgesehenen Umverlegung des REWE-Lebensmittel- und Getränkemarktes bzw. der geringfügigen Verkaufsflächenenerweiterung auf eine zeitgemäße Größenordnung (bei gleichzeitigem Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung am Altstandort) werden sich somit auch im örtlichen Umfeld keine wesentlichen Umsatzveränderungen einstellen.

Ein überörtlicher Einzugsbereich kann aufgrund der Wettbewerbssituation in den Nachbarkommunen bzw. den jeweils örtlichen Angeboten ausgeschlossen werden.

Wesentliche Umverteilungseffekte zu Lasten der in Aarbergen sowie in den unmittelbaren Nachbarorten vorhandenen Betriebe sind insgesamt nicht zu erwarten.

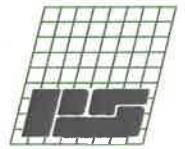
Bezüglich des Norma-Marktes an der Scheidertalstraße werden sich durch die später benachbarte Lage eher Synergie- und Wettbewerbseffekte ergeben, die aus einer unterschiedlichen Sortiments- und Preisstruktur resultieren.

Nach der Zielsetzung Z3.4.3-2 (3. Absatz) **kann zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.**

Mit der Umverlegung des REWE-Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes ergibt sich jedoch ein durch die Lage und die benachbarten Nutzungen bedingter, deutlich verbesserter räumlicher Bezug zur (Wohn)Ortslage und durch die Bildung eines örtlichen Zentrums auch eine gesteigerte Einkaufsattraktivität.

Unter Berücksichtigung *aller* für das hier in Rede stehende Planvorhaben beachtlichen Zielsetzungen und Grundsätze des Regionalplanes, muss der Maßgabe- und Aufgabenzuweisung bezüglich einer auch langfristigen Sicherstellung einer umfassenden Grundversorgung in Aarbergen eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

Für den notwendigen, gesamten Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsprozess im standörtlich-zentralen Bereich von Kettenbach bedarf es einer Abweichungszulassung von der bisherigen Ausweisung „Vorrangbereich für Industrie- und Gewerbe“.



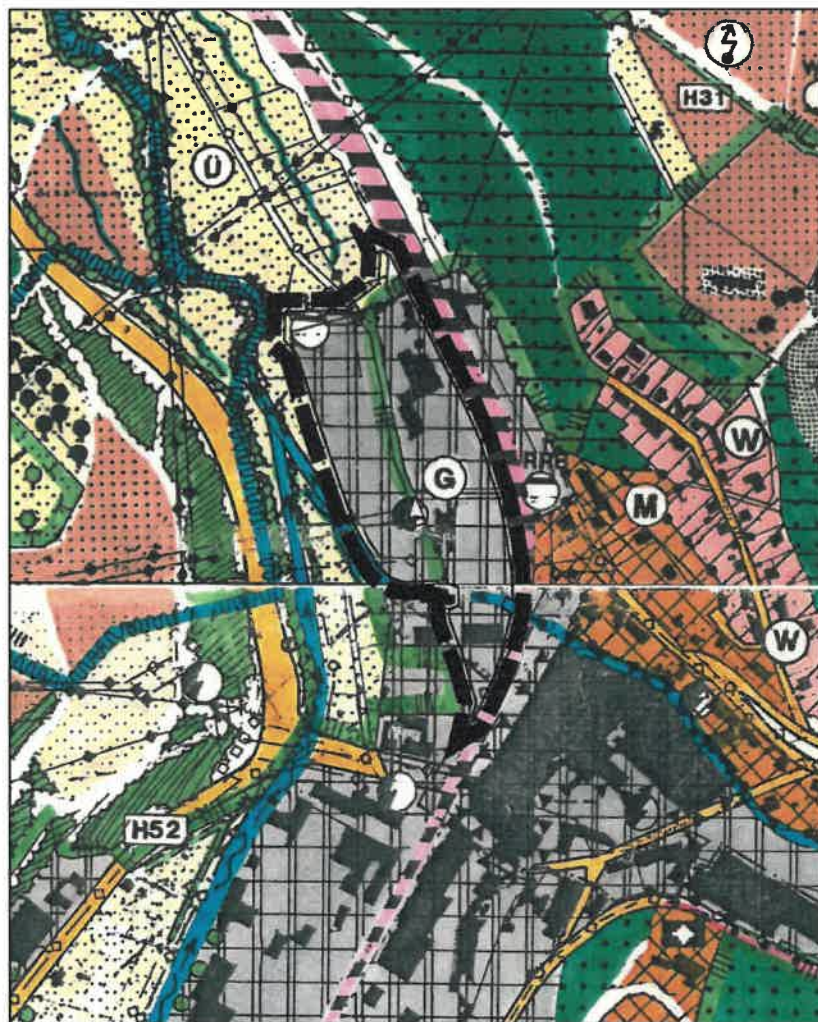
2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen aus dem Jahr 1996 stellt die Fläche des Plangebietes als Teil der gewerblichen Baufläche im Aartal dar.

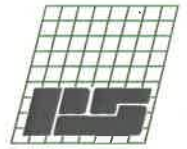
Auszug:

Flächennutzungsplan 1996
(ohne Maßstab)



Während die nach dem Nutzungskonzept beabsichtigten Nutzungen in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sind und der Bebauungsplan insoweit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist, bedarf es zur Errichtung des Lebensmittel- und Getränke-marktes der Festsetzung einer Sondergebietsfläche gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauN-VO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) im Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan kann für den Bereich des Sondergebietes auf der Ermächtigungs-grundlage des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.



2.4 Vorlaufende Planungen, aktuelles Bauleitplanverfahren

Der in Rede stehende Standort „Untig Mühl“ wird seit mindestens Anfang der 1960er Jahre mehr oder mindert intensiv gewerblich-industriell genutzt (vgl. Pkt. 1).

Der heutige Standort der Fa. Mabakon geht beispielsweise zurück auf die technische Entwicklungsabteilung der Firma Passavant, die hier seit den 60er Jahren angesiedelt war.



Luftbild 1986 (Gemeinde Aarbergen),
ohne Maßstab



Luftbild 1972 (ACO Passavant Guss GmbH),
ohne Maßstab



Bereits im Oktober 2005 hat die Gemeinde Aarbergen im Hinblick die Zielsetzung einer städtebaulich geordneten, ausschließlich gewerblichen Entwicklung des in Rede stehenden Bereiches „Untig Mühl“ einen Bebauungsplan zur Aufstellung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlussfassung erfolgte im Wiesbadener Kurier/ dem Aar-Boten vom 18.11.2005

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB im Sommer 2007 wurde das Bauleitplanverfahren jedoch nicht fortgeführt.

Im Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen vorgelegt bzw. Bedenken geäußert, die eine Überplanung des Standortes generell in Frage stellen würden.

Im Folgenden wurde durch die Gemeinde Aarbergen eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, um insbesondere bauliche und nutzungsmäßige Fehlentwicklungen zu verhindern und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken auszuschließen.

Veranlassung war der Ansiedlungswillen mehrerer bereits ortsansässiger Betriebe im Bereich „Untig Mühl“, der letztlich jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und der z.T. nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit gleichsam nicht weiter verfolgt wurde.

Im Jahr 2014/ 2015 wurde REWE-Group bzw. den Marktbetreiber die dringende Notwendigkeit bezüglich einer Umverlagerung des Marktes „Im Aartal“ und zeitgemäße Erneuerung/ Neuerrichtung des REWE-Lebensmittelmarktes artikuliert, um eine gänzlichen Standortaufgabe in Aarbergen zu verhindern.

Aufgrund der schwierigen topographischen und sonstigen Standortbedingungen in Kettenbach/ Michelbach (vgl. Pkt. 1) und in Ermangelung sinnvoller Alternativen rückte der Standort „Untig Mühl“ in den Focus entsprechender Bemühungen.

Durch einen Projektentwickler wurde in den Folgejahren mit den Eigentümern, den entsprechenden Rechtsinhabern und den relevanten fachbehördlichen Stellen intensiv an den Fragen der Flächenverfügbarkeit, einer „Bereinigung der Grundbuchsituation“ und Freistellung der Flächen von zahlreichen Rechten, Dienstbarkeiten/ Baulasten etc. gearbeitet.

Nach grundsätzlicher Klärung dessen kann und soll gemäß der grundlegenden Beschlusslage aus 2005 nunmehr das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen und, gleichwohl mit modifizierter Zielsetzung, fortgesetzt werden.

Auf Grundlage der grundlegenden Nutzungskonzeption erfolgte am 12.09.2017 die Durchführung eines Vorort- und eines sog. Scoping-Termins, im Rahmen dessen mit dem Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises sowie den Fachbehörden/ Fachdezernaten beim Regierungspräsidium Darmstadt



und des Rheingau-Taunus-Kreises die Rahmenbedingungen und das inhaltliche Vorgehen bezüglich der Bauleitplanung andiskutiert wurde.

Das Protokoll ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

Vor dem Hintergrund der vorstehend skizzierten historischen Vornutzung des Plangebietes, aufgrund der aktuell gegebenen Nutzungen und der Erschließungssituation ist die Fläche als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Kettenbach und damit dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen. Insofern und, da die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und das Beteiligungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 durchgeführt werden.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

Die hier in Rede stehende flächenhafte, gleichwohl innerörtliche Frei- bzw. Brachfläche zwischen den Anlagen der Aartalbahn und dem Auebereich zur Aar wird in städtebaulich geordneter Weise erschlossen und sinnvoll nachgenutzt. Mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes werden dazu, d.h. für eine (Wieder) Inanspruchnahme vorhandener und verfügbarer Flächenreserven im besonderen Gemeinwohlinteresse, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Eine räumliche Beschränkung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist in Nr. 1 und Nr. 2 des § 13a (1) BauGB festgelegt: Der Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine gesamte Grundfläche von weniger als 20.000 m² als zulässig festgesetzt ist. Liegt die zulässige Gesamtgrundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² so kann der Bebauungsplan (nur) dann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Da die gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierte und realisierbare Gesamtgrundfläche (d.h. im Sinne des § 13a BauGB die gesamte voraussichtlich versiegelte Fläche) überschlägig knapp über 20.000 m² liegen kann, erfolgt – nicht zuletzt auch aus Gründen der



Rechtssicherheit – die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung, d.h. einer überschlägigen Prüfung gemäß der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien.

Damit wird gleichzeitig den Bestimmungen des § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Rechnung getragen, wonach gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum Bau eines Einzelhandelsbetriebes für den im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist. Bei Vorhaben, für die (wie im vorliegenden Fall) in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist nach der Nr. 18.08. der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

Auf die Vorprüfung des Einzelfalles, die der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen; demgemäß sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (s.o.).

Damit kann der Bebauungsplan insgesamt als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.

Mit der beabsichtigten Flächenkonversion wird der in § 13a BauGB dokumentierten gesetzgeberischen Zielsetzung in idealer Weise Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) BauGB (17.11.2017 – 05.01.2018) durchgeführt.

Aufgrund der kommunalen Abwägungsentscheidung und den damit einhergehenden planinhaltlichen Änderungen bedurfte es einer erneuten Verfahrensbeteiligung nach § 4a (3) BauGB (März/ April 2018). Im Ergebnis dessen bzw. der Abwägung sind/ waren keine wesentlichen planinhaltlichen Änderungen vorzunehmen und der Bebauungsplan kann/ konnte nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

Wie bereits angeführt erfolgt eine spätere Inkraftsetzung des Bebauungsplanes nur im Falle und erst zum Zeitpunkt, wenn die beantragte Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen durch die Regionalversammlung positiv beschieden worden ist.



3. Festsetzung des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich neu geordneten Weiterentwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Grundsätze und Prämissen des § 1 BauGB und der Abwägungsentscheidung(en) der Gemeindevertretung bzw. des Fachausschusses der Gemeinde Aarbergen (am 08.02.2018), die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet:

Im Norden des Plangebietes werden die Grundstücksfläche der Firma Mabakon Crass+Wölfinger GmbH sowie die jenseitig der Planstraße westseitig angrenzenden, für Bauhof/ Wertstoffhof vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Aufgrund der Bestandssituation, da die beabsichtigte Flächennutzung am Nordwestrand des Plangebietes bekannt ist, und, um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche auch den entsprechenden Nutzungen vorzubehalten, werden flächen- und besonders verkehrsintensive Vorhaben (eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Tankstellen, Waschstraßen und Waschanlagen sowie Vergnügungsstätten aller Art) nach § 1(5), (6) und (9) BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 übernommen; damit sollen in Nachbarschaft mit dem Einzelhandelsstandort (s.u.) die noch gewerblich



nutzbaren Flächen für die Sicherung und Ansiedlung von produzierenden, weiterverarbeitenden und dienstleistenden Betriebe vorgehalten werden.

Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel:

Wie vorstehend angeführt stellt die Umsiedlung des Lebensmittel-Vollversorger-Marktes bei gleichzeitiger Anpassung der Verkaufsflächen an eine zeitgemäße und tragfähige Größenordnung eine wesentliche Voraussetzung für den nachhaltigen Erhalt einer umfassenden Grundversorgung am Standort Aarbergen und insofern eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes dar.

Gemäß dieser städtebaulichen Zielsetzungen und den gesetzlichen Vorgaben bedarf es der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 der BauNVO.

Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für die sonstigen Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Als konkretisierende Zweckbestimmung wird „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsflächen von maximal 2.000 m² festgesetzt:

Zulässig ist

ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² sowie ein Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 660 m² zuzügl. Backshop/ Bistrocafé (140 m²) - Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zudem werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe innerhalb der SO-Fläche als zulässig festgesetzt.

Mit der auf *einen* zulässigen Betrieb bezogenen Verkaufsflächenbeschränkung sind die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 03.04.2008 und vom 24.03.2010 beachtet. Die Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung; zugleich wird damit aber auch gewährleistet, dass hier keine Einzelhandelsbetriebe Raum finden können, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf die entsprechenden Angebote im sonstigen Gemeindegebiet haben können. Auch die Begrenzung des zulässigen Anteils an Randsortimenten folgt dem Ziel, entsprechende Auswirkungen zu verhindern.

Mit der ergänzend festgesetzten Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben soll der möglichen Situation entgegengewirkt bzw. vorgebeugt werden, dass im Falle von teilräumlichen Nutzungsänderungen sich die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung ergibt.



3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben wie viel Quadratmeter Grund- und Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen (Fa. Mabakon) im Nordosten des Plangebietes (GE_2), die sich an der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze orientiert, soll eine hohe Bedarfsdeckung und ein grundsätzlich großer Spielraum für die zukünftige Betriebsentwicklung auf der vorhandenen Grundstücksfläche eröffnet werden.

Entsprechendes gilt für die bislang unbebaute Fläche (GE_1) im westlichen Anschluss und westlich der Planstraße, auch hier erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$.

Da weitergehende Planungen zur konkreten baulichen Nutzung der Fläche noch nicht vorliegen, soll auf der rd. 4.370 m² ha großen Fläche GE_1 ein grundsätzlich großer Spielraum für eine flexible und funktionsorientierte Etablierung der in Rede stehenden Nutzungen bereitgestellt werden.

Für das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ gilt gleichsam auch eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$. Die Festsetzung orientiert sich hier, nicht zuletzt auf Grund des nutzungsbedingt großen Flächenanspruches und der lediglich in begrenztem Umfang vorhanden Sondergebietsfläche, an der durch § 17 BauNVO formulierten Obergrenze.

Neben den baulichen Anlagen sind im Bereich der Sondergebietsfläche auch die notwendigen Stellplätze durch den Bebauungsplan zu ermöglichen; der sich daraus ergebende Flächenbedarf (nach dem aktuellen Planungstand max. 120 Stellplätze) ist vergleichsweise hoch. Vor diesem Hintergrund, d.h. um eine umfassende Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens zu gewährleisten, wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze bis zu $GRZ = 0,9$ zugelassen; eine weitergehende Bebauung bzw. Überstellung mit hochbaulichen Anlagen ist gleichzeitig jedoch ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt unter Bezug auf die Bestandsituation sinnvoller Weise lediglich im Bereich der vorhandenen Betriebsfläche bzw. der Bebauung im GE_2 :

Neben der eigentlichen Betriebshalle sind hier derzeit Verwaltungs- und Büroräume sowie als sonstige Nutzungen eine Physiotherapiepraxis und ein Designbüro in mehreren Etagen (bzw. zwei Vollgeschossen) untergebracht; entsprechendes ist durch Festsetzung zu sichern.

Die mit $GFZ = 1,6$ festgesetzte Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der der maximal zulässigen Vollgeschosse.



Da gerade bei gewerblichen Gebäuden wie Lager- und Produktionshallen oder einem Einzelhandelsmarkt eine Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen zur definitiven Bestimmung bzw. Festlegung der Höhenentwicklung von Gebäuden wenig sinnvoll ist, wird im GE₁ und im SO auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen verzichtet.

Vielmehr erfolgt die Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK_{max.}) baulicher Anlagen. Während die festgesetzte OK_{max.} sich im GE₂ (in Ergänzung der maximal zwei(voll)-geschossigen Bauweise) mit 9,5 m an der bestehenden Höhe der Betriebshalle orientiert, wird die entsprechende OK_{max.} im GE₁ und für das Sondergebiet festgesetzt, um, auch wenn sich die zu erwartenden Gebäudehöhen von Bauhof und Wertstoffhof und auch des Lebensmittelmarktes voraussichtlich mehr oder weniger deutlich niedriger darstellen werden, einen grundsätzlich hinreichenden Rahmen für die Gebäudeerrichtung bereit zu stellen.

Erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen oder des Orts- und Landschaftsbildes sind in der gegebenen Lagesituation (und abermals auch unter Hinweis auf die historische Vornutzung) nicht erkennbar.

Die vorhandene Geländesituation ist detailliert eingemessen, daher kann sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen unter Verweis auf die im Bebauungsplan dokumentierten Höhenpunkte auf den höchsten Punkt der jeweiligen Grundstücksfläche beziehen. Der vollständige Vermessungsplan ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

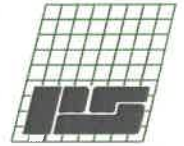
Eine Ausnahme bezüglich der maximal zulässigen Höhenentwicklung stellt der im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt zur Errichtung vorgesehene Werbeflyer, der bis zu einer Gesamthöhe von 15 m als zulässig festgesetzt ist.

Grundsätzlich soll ein großzügiger Rahmen für die gewerbliche und sonstige bauliche Weiterentwicklung bereit gestellt werden, ohne dass städtebauliche Belange wie optische Fernwirkung, Ort- und Landschaftsbild gänzlich außer Acht gelassen würden.

3.3 Baugrenzen, Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenze) stellen einen standörtlichen Rahmen für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen dar.

Unter Berücksichtigung der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen wahrt die jeweils festgesetzte Baugrenze weitestgehend einen minimalen Abstand von 3 m zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.



Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt, so dass die Randbereiche von hochbaulichen Anlagen grundsätzlich freigehalten werden, Stellplätze sind / bleiben auch außerhalb derer zulässig.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe und Tiefe der Gewerbegrundstücke (GE₁ und GE₂) und zur Gewährleistung einer nicht zu massierten Bebauungsstruktur, wird hier eine offene Bauweise zur Festsetzung gebracht, wonach Gebäude mit einem jeweils seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine gesamte Gebäudelänge 50 Meter nicht überschritten werden darf.

3.4 Fläche für den Gemeinbedarf:

Mit der beabsichtigten Nachnutzung im Zuge der Umstrukturierung des Bereiches „Untig Mühl“ ergibt sich auch die standörtliche Möglichkeit zur dringend notwendigen Neuerrichtung eines Gebäudes für eine zeitgemäße Unterbringung der Gemeindeverwaltung.

Nach Niederlegung der noch vorhandenen Gebäude und Anlagen im Teilbereich der vormaligen Gattierung ergibt ein entsprechend gut geeigneter Standort mit Zuführung direkt von der Scheidertalstraße bzw. nachrangig auch aus Richtung Süden (über den Parkplatzbereich) und aus Richtung Norden (unter Nutzung der bestehenden Überbauung des Aubaches).

Es soll ein Rathaus-Gebäude entstehende, das den Ansprüchen an eine moderne und bürgerfreundliche Kommunalverwaltung gerecht wird und, zur Ergänzung der Dienstleistungsfunktion, eine Bankfiliale und eine Versicherungsmaklerbüro beinhalten soll.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 (1) 5 BauGB fußt auf einem Gemeinwohnbegriff, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit zu Grund liegt.

Dabei kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Öffentliche Verwaltung/ Rathaus* sind alle zur Funktionserfüllung notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung zulässig. Zudem wird (als untergeordnete Nutzungen) eine Bank/ Geldinstitut und eine Versicherungsmaklerbüro explizit als zulässig festgesetzt.

Während Details wie Gebäudestellung – und gestaltung noch offen sind, wird aus städtebaulichen Gründen, d.h. zur Einpassung in das Ortsbild, notwendiger Weise die maximale Zahl der Vollgeschosse mit Z = III festgesetzt (s.o.).



Die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ soll die Zu- und Abfahrt von/ zur Scheidertalstraße auf den bisherigen Ein- und Ausfahrtbereich beschränken.

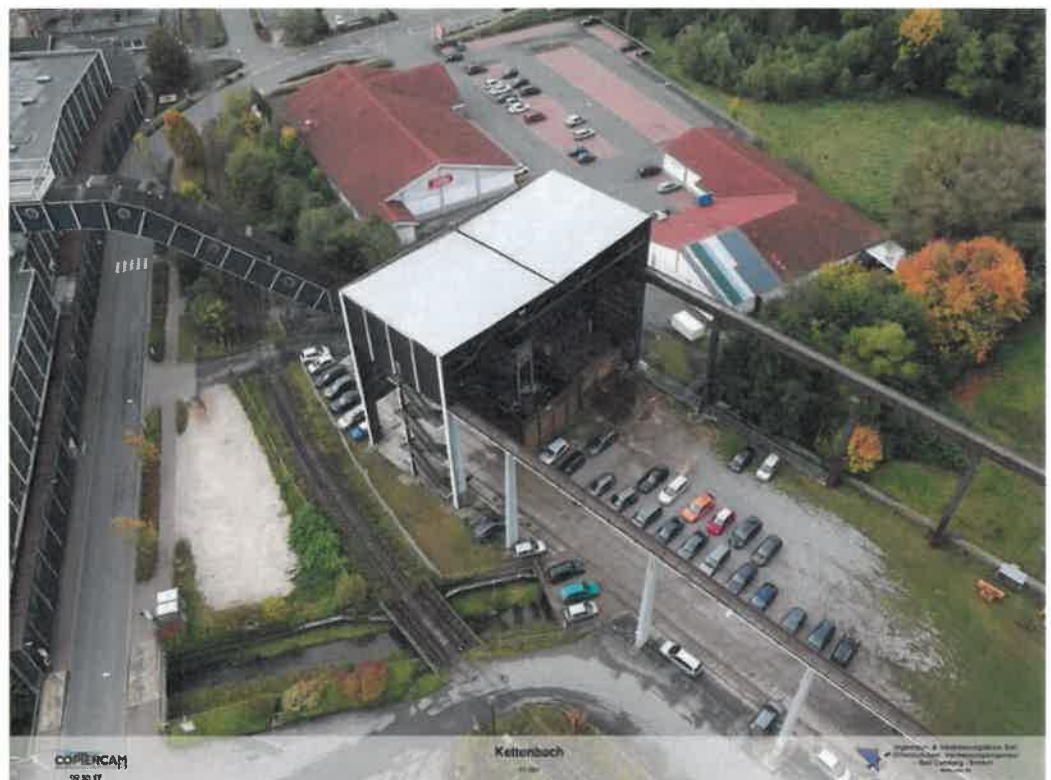
Darüber hinaus ist eine Notwendigkeit für weitere Festsetzungen nicht ersichtlich.

Für die aktuell vorgesehene Entwicklung als Verwaltungs- und (untergeordnet) Dienstleistungsstandort ist ein hinreichend großer Rahmen bereit gestellt.

Abbildung:

**Standort der künftigen
Gemeindeverwaltung**

(Ingenieur- und Vermessungsbüro Sell,
Bad Camberg, 10/2017
ohne Maßstab)



3.5 Verkehrsflächen:

Zur inneren Erschließung der Gesamtfläche ist die Herstellung einer neuen hinreichend breiten und tragfähigen Sammel- und Erschließungsstraße erforderlich.

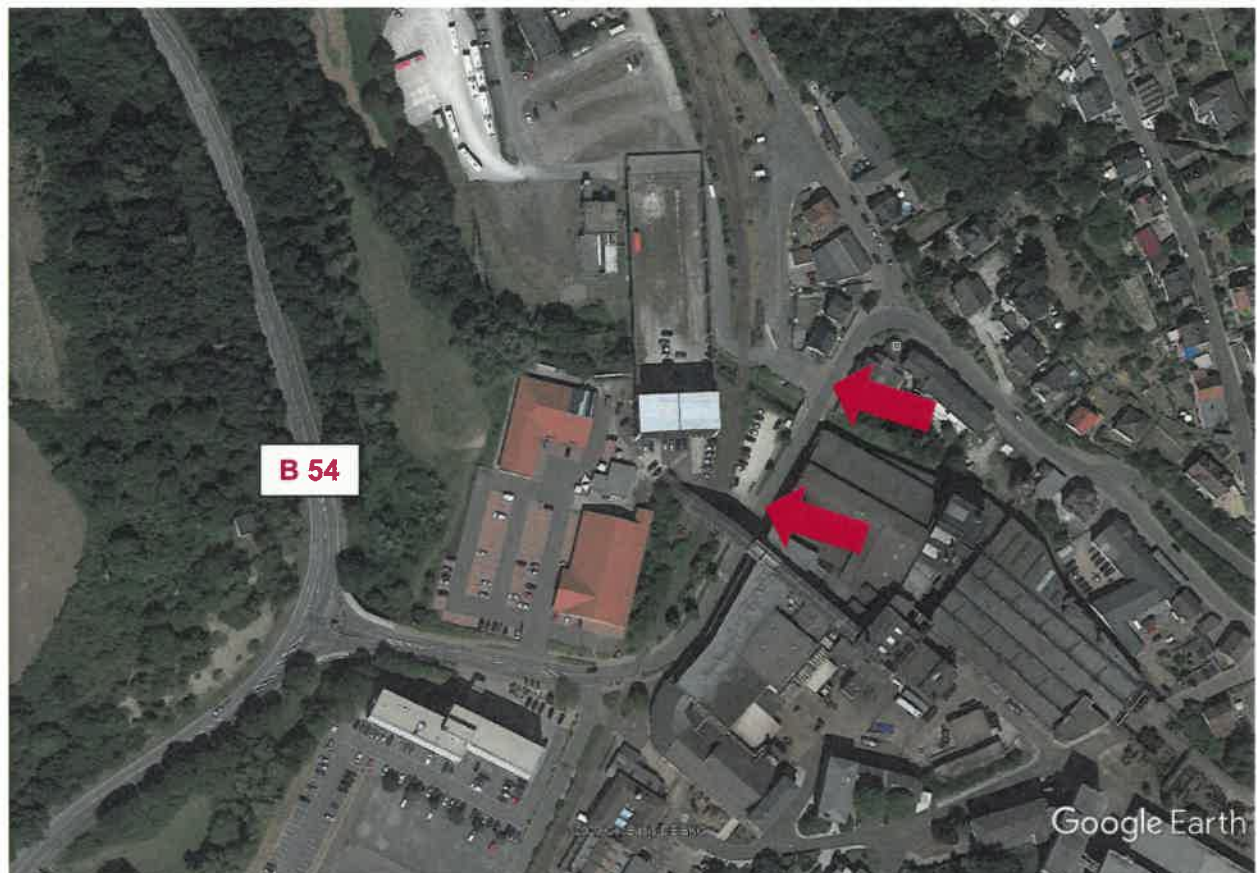
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz, d.h. an die Scheidertalstraße ist durch die bestehende Überführung über die Gleisanlagen unmittelbar nördlich des Aubaches vorgegeben.

Der künftige Standort der Gemeindeverwaltung ist zudem über eine Zufahrt an die Scheidertalstraße direkt angebunden.

Über den unweit liegenden Knotenpunkt Scheidertalstraße/ Im Aartal (B 54) ist das Gebiet zudem gut und in kurzer Entfernung an das regionale Straßennetz angebunden, was zugleich eine grundsätzlich hinreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrszu- und -abführung bedeutet.



Da entlang des entsprechenden Abschnittes der Scheidertalstraße zudem keine Wohngebiete direkt angrenzen, ergibt sich eine weitestgehend belastungsfreie Zu- und Abführung, d.h. eine belastungsfreie Abwicklung der maßgeblichen Verkehrsmenge.



Gemäß der der Planung nunmehr (d.h. nach Abwägung durch die Gemeindevertretung) zugrunde liegenden Nutzungskonzeption (Bebauungsplan, Entwurf 03/ 2018) wird die Planstraße unmittelbar nach Querung der Trasse der Artalbahn entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis an das bestehende Betriebsgelände (Flst. 19/12) in Richtung Norden Westen geführt. Dies, um im Süden die Gemeindebedarfsfläche (mit der künftigen Gemeindeverwaltung), westlich angrenzend die Parkplatzflächen zum Lebensmittelmarkt und weiter im Norden das Betriebsgelände der Fa. Mabakon Crass + Wölffinger verkehrlich zu erschließen.

Damit ergibt sich für den bestehenden Betrieb eine deutlich verbesserte und eindeutig rechtskonforme öffentlich-rechtliche Erschließung; die Andienung vorhandener Stellplatzflächen südlich der Betriebsgebäude ist ebenso gewährleistet wird eine Zufahrtmöglichkeit für Schwerverkehr (z.B. Anlieferung) im Südosten des Betriebsgeländes.



Die Straße verläuft dann rd. 55 m in Richtung Westen, um dann, wieder nach Norden verlaufend, die Betriebsflächen der Fa. Mabakon Crass + Wölfinger östlich sowie westlich davon den Standort für Bauhof und Wertstoffhof anzubinden.

Gegenüber der vorlaufenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Verkehrsraumbreite geringfügig auf eine nunmehrige Breite von 7,5 m verringert.

Damit kann/soll ein problemloser Begegnungsverkehr LKW/ LKW gewährleistet und die optionale Realisierung eines einseitigen Gehwegbereiches ermöglicht werden.

Aufgrund der notwendigen, gleichwohl jedoch in nur sehr beschränktem Umfang gegebenen Zu- und Abführung auch von LKW mit Anhänger und Sattelzügen zu den Gewerbeflächen im nördlichen Plangebietsteil sind im jeweiligen Kurvenbereich die erforderlichen Radien (Schleppkurvennachweis) ggfs. unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn zu gewährleisten.

Die Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage, die mit einem Wendekreisradius von $r = 10$ (zuzügl. Freihaltezone) nach der RAST 06³ ausreichend bemessen ist für 3-achsige LKW bzw. Müllfahrzeuge.

Unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgebotes sind die Verkehrsflächen einschließlich der Wendeanlage für den regelmäßig zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr auszulegen.

Im Fall, dass (längere) Lastzüge die Fa. Mabakon crass + wölfinger oder auch die westlichen Gewerbeflächen am nördlichen Ende des jeweiligen Betriebsgrundstückes anfahren, sind Wendevorgänge notwendigenfalls unter Mitbenutzung der angrenzenden Grundstücksflächen vorzunehmen.

3.6 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung / Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Anfang der 1980er Jahre wurde durch die Fa. Passavant ganz im Nordwesten des nunmehrigen Plangebietes eine groß dimensionierte Rückhalteeinrichtung für Schmutz- und Oberflächenwasser errichtet. Die Anlage dient der Rückhaltung von Schmutzwasser und von Oberflächenwasser von Verkehrs- und Gewerbeflächen aus dem Plangebiet sowie den bestehenden Betriebsflächen im nördlichen Anschluss. Das Mischwasser wird gedrosselt dem Mischwassersammler in Richtung Norden zur Weiterleitung zur gemeindlichen Kläranlagen in Rückershausen zugeführt.

Ein Notüberlauf besteht zur Vorfluter der Aar.

Nach der kapazitätsmäßigen Auslegung des Bauwerkes und der Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde kann das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser dem

³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006



Rückhaltebecken zugeführt werden.

Im Plangebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlags- und Dachflächenwasser soll künftig (vorbehaltlich einer entsprechenden Einleitgenehmigung durch die Wasserbehörde) direkt der Vorflut zugeführt werden.

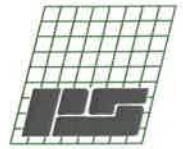
Im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze verläuft eine Ferngas-Druckleitung im Eigentum der Open Grid Europe GmbH. Gemäß der diesbezüglichen Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 10.04.2018 wird der Leitungsverlauf im Bebauungsplan korrigierend dargestellt.

Die Leitungstrasse einschließlich eines beidseitigen, jeweils 4 m breiten Schutzstreifens wird überlagernd (gem. § 9 (1) 21 BauGB) als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Versorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Gemeinde Aarbergen festgesetzt.

Sofern/ soweit die Leitung auch künftig Bestand haben wird, bedarf diese Festsetzung einer dinglichen Sicherung (z.B. Baulast, Grunddienstbarkeit, vertragliche Regelung).

Damit bleiben die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen gewährleistet.

Im vorgenannten Schreiben wird seitens der PLEdoc GmbH auf die nachfolgenden Maßgaben hingewiesen:



Bei der Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere bei der Planung der Stellplatzfläche, beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, dem Sie weitere Anregungen und Hinweise entnehmen können. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dabei ist besonders zu beachten, dass die oberirdischen Armaturen nicht überparkt werden können und jederzeit uneingeschränkt zugänglich sind.
- Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlich zuständigen Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH zulässig. Die oberirdischen Armaturen sind dem endgültigen Niveau anzupassen.
- Der Unterbau sowie die Oberflächenbefestigung der geplanten Stellplätze und Zufahrten im Schutzstreifenbereich müssen so beschaffen sein, dass einerseits die Bildung von Setzungen und Spurrillen ausgeschlossen ist und andererseits die Versorgungseinrichtungen im Schadensfall schnell erreicht werden können. Betonierte Flächen sind hier nicht erlaubt.
- Beleuchtungseinrichtungen, Hinweisschilder o. ä. und deren Fundamente sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Ausnahmen bedürfen der Abstimmung mit dem Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH vor Ort.
- Auf Verlangen des örtlichen Beauftragten müssen die Parkplätze, die Betriebsfläche und die Zufahrten zu Wartungs- und Reparaturzwecken an der Ferngasleitung jederzeit sperbar sein.
- Bei einer Sperrung der im Schutzstreifenbereich befindlichen Zufahrt, die Betriebsfläche und der Parkplätze im Rahmen von Reparatur und Wartung der Gasversorgungsanlage und den damit verbundenen Einschränkungen für das Einkaufszentrum können an die Leitungseigentümerin oder die ausführenden Unternehmen bzw. deren Mitarbeiter keine Schadensersatzforderungen gestellt werden.
- Ohne Einverständnis der Open Grid Europe GmbH sind weitere bauliche Veränderungen im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung nicht statthaft.
- Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Leitungsbereiche nicht mit Ketten- oder sonstigen Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der Open Grid Europe GmbH festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
- Ein Einsatz von Maschinen innerhalb des Schutzstreifenbereichs der Ferngasleitungen ist nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH erlaubt.

- Das Aufstellen von Baucontainern sowie die Lagerung von Baumaterial, Erdaushub und Maschinen sind im Schutzstreifenbereich nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Open Grid Europe GmbH gestattet.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Wir bitten Sie unsere Einwendungen und Hinweise zu den Versorgungsleitungen entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan „Untig Mühle“ mit aufzunehmen.

Für eine Anzeige des Trassenverlaufs der Ferngasleitung vor Ort setzen Sie sich bitte direkt mit dem zuständigen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH der **Betriebsstelle Scheidt** in Verbindung. Ansprechpartner ist Herr Heitbrink oder dessen Vertreter, erreichbar unter der Rufnummer **06439/918-00**.

Wir bitten zu veranlassen, dass uns detaillierte Ausbaupläne (Lageplan, Längenschnitt und Querprofil) der geplanten Fläche für Stellplätze übermittelt werden, damit wir prüfen können, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Versorgungsanlage notwendig werden.



3.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am Nordrand des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (nördlich des Rückhaltebeckens und des Betriebsgeländes der Fa. Mabakon besteht zum nördlich angrenzenden Auebereich ein ca. 6 – 8 m breiter Gehölzstreifen, der nach § 9 (1) 25 BauGB als sinnvolle Gebiets-eingrünung zum Erhalt festgesetzt wird. Neben den ökologischen Lebensraumfunktionen stellt dies in städtebauliche Hinsicht (z.B. auch für den Verkehr auf dem Aartalradweg) einen deutlich erkennbaren Siedlungsrand dar. Ungeachtet eventuell sporadisch notwendiger Verkehrssicherungsmaßnahmen sind Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan außerhalb des eigentlichen Auebereiches verbleibt und sich hinsichtlich der Flächenfestsetzungen ausschließlich auf die vormals genutzten und mehr oder minder befestigten Flächen beschränkt und da ein Kompensationserfordernis insofern (und gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB) nicht besteht, werden darüber hinaus keine Schutz- Pflege- oder Entwicklungsflächen im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB explizit zur Festsetzung gebracht.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind, während die Fahrstreifen i.d.R. geteert werden, die PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, d.h. durch Ökopflaster, zu befestigen, gleichwohl unter der Voraussetzung, dass dies die Untergrundverhältnisse erlauben.

Zur Mindestüberstellung der Parkplatzfläche ist zudem aufgrund der Funktion als Kleinlebensraum sowie insbesondere aus kleinklimatischen - und stadtgestalterischen Gründen pro 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

3.8 Flächen für Stellplätze

Der Grundstücksteil zwischen der überbaubaren Fläche des Sondergebietes und der Straßenverkehrsfläche weiter im Süden wird gemäß der Nutzungskonzeption nach § 9 (1) 22 BauGB als Fläche für Stellplätze festgesetzt:

Im Zusammenhang mit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind regelmäßig auch eine größere Anzahl von Stellplätzen für Kunden und Bedienstete erforderlich.

Die Herstellungspflicht der Stellplätze ergibt sich dabei aus den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung und stellt eine unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.



Bei der Gesamt-Parkplatzfläche handelt es sich um eine private Anlage, die für die Kunden und Bediensteten des Fachmarktzentrums notwendigerweise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzuz bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Fläche (nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand sind bis zu 120 Parkplätze vorgesehen) bleibt der konkreten Erschließungs- und Freiflächenplanung vorbehalten.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zielsetzung ist eine Höhenbegrenzung von Werbeanlagen am Gebäude sowie auch von freistehenden Anlagen, um gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern und unzumutbare Fernwirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch z.B. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung) auszuschließen. Auch einer eventuellen Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrsgeschehens auf der B 54 ist damit vorzubeugen.

Um andererseits die Werbewirksamkeit des Einzelhandelsstandort als Ganzes zu gewährleisten wird gemäß der Nutzungskonzeption **ein** beleuchteter Werbepylon (kein Wechsellicht) mit einer Gesamthöhe von maximal 15 m als zulässig festgesetzt.

4 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange und Hinweise

4.1 Landschaftspflegerische Belange, Bodenschutzbelange

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben oder - wie im vorliegenden Fall – der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



In formaler Hinsicht ergibt sich die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind gemäß der beachtlichen Bestimmungen des § 1a BauGB die Aspekte Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und/ oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägungsentscheidung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen:

Eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme Anfang Oktober 2017 (vgl. Bestandskarte in der Anlage), konstatiert im Hinblick auf die Schutzgüter Vegetation und Fauna eine nur geringe Wertigkeit des Plangebietes:

Schutzgebiete, geschützte Biotope:

Natura-2000-Flächen: Auch im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Andere Naturschutzflächen: Ebenfalls auch im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die Aaraue ist kein Auen-Landschaftsschutzgebiet

Gesetzlich geschützte Biotope: Nur westlich und nordwestlich außerhalb des Plangebietes: Gemäß der Biotopkartierung des Landes partiell die Aar sowie der Ufergehölzsaum am unteren Aubach.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten: Zu erwarten sind Fledermausarten als Jagdgäste, aber auch Quartiere an Gewerbegebäuden sind nicht auszuschließen. Weitere potenzielle Quartierstandorte beinhalten einige alte Fahlweiden nahe dem Westrand des Plangebiets. Hinsichtlich Vögel besteht am Westrand des Plangebiets eine Habitatsignung für einzelne in der hessischen Ampelliste mit ungünstig-unzureichend eingestufte Vogelarten.

Wasserrechtliche Belange: Der Westrand des Plangebiets orientiert sich an der Ostgrenze des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets von Aubach und Aar. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Vegetation und Flora

Floristisch ist das Plangebiet mäßig artenreich, wobei insbesondere die extensiven Wiesenflächen zur Artenvielfalt beitragen. Artenreicher sind z.T. die Außenränder, insbesondere die Brachfluren auf der ehemaligen Bahnlinie im Osten.

Dort kommen auf dem Gelände des früheren Bahnhofs vereinzelt auch Arten der regionalen Vorwarnliste vor. Innerhalb der Plangrenze sind seltene oder gefährdete Arten standortbedingt nicht vorhanden.

In dem insgesamt stark versiegelten und gehölzarmen Plangebiet ist auf die folgenden Flächen und Strukturen hinzuweisen:



- a) Die weiter oben erwähnten $\pm$ ruderalisierten, gleichwohl gelegentlich gemähten Extensivwiesen wachsen überwiegend auf den Flstn. 6/3, 18/12 und 19/10, kleinflächig auch auf 19/13 und bedecken ungefähr 0,53 ha. Teilflächen sind auf früherer Schotterdecke nur lückig bewachsen. Ihre Standorte sind zumeist als nur mäßig nährstoffreich bis nährstoffarm einzustufen. Zu den beachtenswerten Arten gehören u.a. Natternkopf (*Echium vulgare*), Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Florentiner Habichtskraut (*Hieracium piloselloides*). Seltene bzw. gefährdete Arten wurden nicht beobachtet.
- b) Artenreiche, z.T. baumförmige Gehölze prägen den Nordrand und die Randzone zum Aubach. Am Aubach stocken auch alte Fahlweiden, die aber außerhalb der Plangrenze stehen.

Fauna

Die faunistische Wertigkeit und das faunistische Potenzial sind auf praktisch der gesamten Fläche des Plangebietes sehr gering. Höhere Wertigkeit, insbesondere auch für Vögel und Fledermäuse, haben lediglich die Aar- und Aubachaue am Westrand (nur sehr kleinflächig in das Plangebiet reichend) und, in Verbindung mit der nördlich anschließenden, nur mäßig intensiven Wiese, der Gehölzstreifen am Nordrand. Im ehemaligen Bahnhofsbereich (also außerhalb) könnten thermophile Insektenarten vorkommen.

Fledermäuse: Eine Jagdhabitateignung besteht hauptsächlich am West- und Nordrand der Plangebiets. In Betracht kommen verschiedene Arten in Abhängigkeit von den Quartierstandorten im Umfeld. Im Plangebiet selbst sind Gebäudequartiere z.B. der Zwergfledermaus grundsätzlich möglich, seltene Arten sind hingegen sehr unwahrscheinlich. Ansonsten besteht in den Ufergehölzen am Westrand des Plangebiets und weiter westlich eine Quartiereignung für baumbewohnende Fledermäuse, soweit ältere Bäume vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung potenzieller Baumquartiere ist durch die Überplanung nicht gegeben.

Sonstige Säugetiere: Die streng geschützte Haselmaus könnte an den nahe gelegenen bewaldeten Talhängen vorkommen; an Aar und Aubach ist sie wegen der Überschwemmungsgefährdung unwahrscheinlich. Denkbar ist höchstens eine Besiedlung der Gehölzzone am Nordrand, ausgehend vom Waldhang weiter östlich. Das Gehölz ist nicht zur Veränderung vorgesehen.

Vögel: Im Plangebiet ist mit den üblichen Gebäudebewohnern zu rechnen, außerdem mit anspruchslosen Arten des Siedlungsbereichs wie z.B. Amsel. Typische Gehölzbewohner dürften sich auf die Gehölze am West- und Nordrand beschränken, wobei anspruchsvollere Arten nur in den älteren Gehölzen am Aubach (außerhalb des Plangebietes) zu erwarten sind. Durch ältere Fahlweiden besteht dort auch ein Potenzial für Höhlenbrüter. Vereinzelt sind dort auch mit „ungünstig-unzureichend“ eingestufte Arten der hessischen Ampelliste möglich. Dies gilt auch für die Ruderalfluren im ehemaligen Bahnhofsbereich (ebenfalls außerhalb des Plangebietes), wo bspw. ein Potenzial für den aktuell mit „ungünstig-schlecht“ (wegen starkem Populationsrückgang) eingestuften Bluthänfling besteht.

Reptilien: Für die europarechtlich streng geschützte, für Hessen allerdings mit „günstig“ eingestufte Zauneidechse ist lediglich das ehemalige Bahngelände als geeignet einzustufen.

Amphibien: Für europarechtlich streng geschützte Arten besteht kein Potenzial. Als Landlebensraum ist vorwiegend der Auenbereich westlich des Planbereiches) geeignet, soweit dort Laichgewässer vorhanden sind oder (Feuersalamander) Fließgewässer besiedelt werden.



Bei dem Rückhaltebecken am Nordwestrand des Plangebiets erscheint eine Nutzung als Laichgewässer wegen zu kurzer Wasserführung unwahrscheinlich.

Fische: Zu den im Aubach vorkommenden ggfs. Fischarten liegen keine Informationen, eine Veränderung/ Verschlechterung der Habitatsituation ist mit dem Bebauungsplan nicht gegeben.

Insekten: Innerhalb der Plangrenze besteht für stark gefährdete oder streng geschützte Arten kein Potenzial. Einzelne gefährdete Arten sind am ehesten im ehemaligen Bahnhofsbereich denkbar, umso mehr als dort sich stark erwärmende Bodenflächen vorhanden sind und nährstoffarme Standorte vorherrschen. Seltene Arten sind auch an den alten Weidenbäumen am Aubach möglich.

Umgebung des Plangebiets

Gewerblich geprägte Bebauung nimmt auch südlich vom Plangebiet größere Flächen ein. Ansonsten wird die Planumgebung von naturschutzfachlich relativ wertvollen Vegetations- und Nutzungstypen bestimmt:

- ❖ Bahngelände mit aktuell artenreichen und vergleichsweise großflächigen Ruderalfluren östlich und nordöstlich vom Plangebiet.
- ❖ Im Westen die 50 - 80 m breite Aue von Aar und Aubach mit Baumgehölzen, Extensivweide und brachgefallenem Grünland.
- ❖ Im Norden in der Aue auf größere Fläche mäßig intensive Wiese mit reichlich Großem Wiesenknopf.
- ❖ An den Talhängen im Westen und Nordosten Waldstreifen mit Beteiligung von früherem Eichen-Niederwald.

Landschaft

Gewerblich geprägter, wenngleich nur locker bebauter Bereich im relativ engen Aartal mit bewaldeten Hängen. Die Talaue im Westen wird von Gehölzen geprägt, sodass die Aar nur wenig in Erscheinung tritt.

Boden

Der gemäß BodenViewer in der Aue zu erwartende Auengley mit Lehm Boden ist im Plangebiet durch die Anschüttungen weitgehend verschwunden. Gegenwärtig bildet angeschüttetes Fremdmaterial den Untergrund, welches hauptsächlich auf Betriebsrückstände der Gießerei wie z.B. Formsand zurückgeht. Dadurch ließen sich Bodenbelastungen nicht ausschließen: Im Jahr 2016 wurde vom Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH in 59519 Möhnesee ein Bodengutachten mit 30 Bohrpunkten durchgeführt. Kritische Belastungen wurden nicht ermittelt, sodass die geplante Nutzung keine besonderen Vorbereitungen und Vorsichtsmaßnahmen erfordert.

Die Versickerungseignung des Materials war nicht Gegenstand des Gutachtens.

Kurzfassung der Ergebnisse:

- ❖ Mächtigkeit der Aufschüttungen zumeist 2 – 3 m.
- ❖ Vorwiegend sandiges bis sandig-schluffiges Material, das zumindest teilweise auf ehemalige Formsande zurückgeht.



- ❖ Mehr oder minder sind größere Nebenbestandteile wie Ziegel, Beton, Gesteinsbruchstücke und Schlacke beteiligt.
- ❖ Die Analysen ergaben überwiegend moderate, d.h. nur leicht erhöhte Konzentrationen bei den branchentypischen Schwermetallen Blei, Kupfer und Zink sowie geringe Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und (mit einer durch einen behördlich bekannten Zwischenfall erklärten lokalen Ausnahme) Mineralölkohlenwasserstoffen.
- ❖ Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für die Kategorie Gewerbe- und Industrie-grundstücke wurden nirgends überschritten.
- ❖ Mit Eluatanalysen konnte weiterhin belegt werden, dass eine erhöhte Auswaschungsgefährdung ins Grundwasser nicht gegeben ist, weil die kritischen Metalle nicht in gelöster Form vorliegen.
- ❖ Das Gutachten vermutet ferner eine erhöhte geogene Schwermetall-Grundbelastung aufgrund lokaler Erzvorkommen.
- ❖ Abfallrechtlich ist das Material vor allem wegen der etwas erhöhten Bleibelastung der LAGA-Qualitätsstufe Z2 zuzuordnen.
- ❖ Weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Es ist davon auszugehen, dass materialbedingt die Bodenfunktionen auch auf den nicht befestigten Flächen gegenüber dem Ausgangszustand beeinträchtigt sind. Lediglich die Versickerungsleistung könnte durch die Materialeigenschaften eventuell sogar verbessert sein.

An den umliegenden Talhängen stehen unterdevonische Tonschiefer und Grauwacken an.

Wasser

Wasserhaushalt: Substratbedingt sind die Standorte im Plangebiet teilweise relativ trocken, während die westlich und nördlich angrenzende Aue als vorwiegend mäßig feucht einzustufen ist.

Gewässer: Der Südteil des Plangebiets wird auf 55 m Länge vom 2-3 m breiten Aubach durchquert. Er ist hier großenteils naturfern ausgebaut und auf knapp 30 m Länge (im Bereich der ehemaligen Gattierung) durch eine massive Betonabdeckung überbaut. Ein ehemaliges Wehr wurde vor Jahren als „Raue Rampe“ angelegt.

Nach dem aktuellen Planungsstand ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Veränderungen erfolgen.

Andere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, im Nordwesten reicht die Aar minimal 20 m an das Plangebiet heran.

Grundwasser: Im jetzigen Zustand grundwasserferner Standort: Im Bodengutachten wird darauf hingewiesen, dass bei den bis 4 m Tiefe und damit unter die frühere Geländeoberfläche reichenden Bohrungen am 20. und 21.04.2016 kein Grundwasser angetroffen wurde.

Örtliches Klima

Lokalklimatisch eher kühle Talsenkenlage, wobei aber die wenig beschatteten Befestigungsflächen eine erhöhte Erwärmung bei Einstrahlung im Sommerhalbjahr bewirken.

Vorbelastungen

Erhebliche Vorbelastungen durch Bodenanschüttung, Einbringung von Fremdmaterial in Gestalt



industrieller Produktionsrückstände, hohem Befestigungs- und Versiegelungsgrad und partieller Verrohrung/ Überbauung des Aubachs.

Menschliche Nutzung

Ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzungen. Teilflächen werden gegenwärtig nur gering (als Wiese gepflegte Flächen im Gewerbebereich) oder gar nicht (Brachen und Gehölze am West- und Nordrand) genutzt. Für die Naherholung nur insofern von Bedeutung, als das das Gebiet vom Aartal-Radweg durchquert wird.

Bewertung der Umweltsituation

Überbaut wird ein durch die lange gewerblich-industrielle Nutzung vorbelasteter Bereich (Flächenkonversion !), womit die Überplanung einschließlich des vorgesehenen Einkaufsmarkts als unkritisch anzusehen ist.

Bestehende Negativfaktoren sind insbesondere der Verlust von Auenhabitaten und Retentionsraum durch die Bodenanschüttungen, die Verwendung von Produktionsrückständen mit gering erhöhter Schwermetallbelastungen für die Anschüttungen, der hohe Befestigungs- und Versiegelungsgrad und die Teilüberbauung des Aubachs.

Andererseits hat die aktuell teilweise geringe Nutzung zur Entwicklung von Extensivwiesen auf teilweise nährstoffarm-trockenen Standorten geführt, die aber als vorübergehender Zustand auf früher intensiver genutzten Gewerbeflächen zu werten sind. Gegen eine hohe Gewichtung ihrer Naturschutzwertigkeit spricht auch, dass seltenere Tierarten sehr unwahrscheinlich sind und gefährdete Pflanzenarten nicht festgestellt wurden.

Die faunistisch etwas bedeutsamere Randzone im Westen ist von der Überplanung nur indirekt betroffen, weil der Planungsstand 11/2017 dort (notwendiger Weise) die Führung der Verkehrsfläche vorsieht; Gehölzverluste für den Straßenbau sind jedoch nicht erforderlich.

Der Gehölzstreifen am Nordrand bleibt als Gebietseingrünung sinnvoller Weise erhalten.

Auf eine weitergehende Erörterung der Bodenschutzbelange kann verzichtet werden, da ein hinsichtlich der Bodenfunktionen nahezu vollständig überprägter und beeinträchtigter Bereich überplant wird.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Überschwemmungsgebiet wurde bei der Abgrenzung des Plangebiets berücksichtigt. Andere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die über den üblichen Standard wie wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen (sofern möglich) hinausgehen, sind zum aktuellen Planstand nicht ausgewiesen.

Aufgrund der nur in sehr beschränktem Umfang verfügbaren Fläche (– aufgrund der naturschutz- und wasserrechtlichen Restriktionen ist ausschließlich die vorgenutzte und befestigte Fläche wieder- bzw. nachzunutzen –), ist in Beurteilung der geringen Eingriffswirkungen das grundsätzliche Gebot zur Flächenkonversion und zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden mit besonderer Gewichtung gegenüber zu stellen !



4.2 Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist geprägt durch seit Langem gewerblich-industriell genutzte Flächen, die (mit Ausnahme der Fa. Mabakon im Nordosten) nach Aufgabe dieser Nutzung und Niederlegung von Gewerbebauten zur städtebaulichen Neugestaltung zur Verfügung stehen.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aufgrund der langjährigen Vornutzung und der auch aktuell ausgeübten Nutzung sowie unter Hinweis auf das Instrument des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Bestimmungen des § 13a BauGB kein weiteres Kompensationserfordernis: Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten und sonstigen naturschutzrechtlichen Flächen. Das Gebiet liegt auch außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Unmittelbar südlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche verläuft der Aubach teilweise durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Gewässer ist hier (im Bereich der vormaligen Gattierung/ Krahnanlage) seit langen Jahren mit Beton massiv überdeckt.

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die jeweilige amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze zum Aubach und der Aar.

Die Grün- und Freiflächen zur Aar verbleiben, da keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und somit völlig unberührt.

Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Fläche und den sonstigen standörtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der Konversionsfläche (Zuwegung, Gleisanlagen, notwendige standörtliche Ausrichtung der Gebäude und Nutzungen u.a.m.) war eine vollständige Inanspruchnahme der vorhandenen Brachfläche bis zur Böschungsoberkante zum Aubach (seit Langem in der Örtlichkeit markiert durch eine Leitplanke) für unabdingbar notwendig erachtet worden.



In der vorlaufenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (11/2017) war die Planstraße süd- bzw. westseitig entlang der eingemessenen (!) Böschungsoberkante (und der durch eine Leitplanke deutliche dokumentierten „historischen Nutzungsgrenze“) festgesetzt.

Der Böschungsbereich selbst weist eine Breite von im Minimum (!) 8 m auf und in Richtung Nordwesten eine sich verbreiternde Terrassierung auf. Die Gewässersohle liegt rd. 3 m unterhalb der Böschungsoberkante. Da das Niveau der Plangebietes deutlich höher liegt, werden sich potenzielle Überschwemmungen auf dem gegenüber liegenden Uferbereich bzw. den den Grün- und Freiflächen in Richtung der Aar ereignen, was im Übrigen durch die Festlegung der Überschwemmungsgebietsgrenze dokumentiert ist.

Die Eigenschaften und Funktionen des Gewässers Aubach werden nach Kenntnisstand in keiner Weise negativ beeinflusst. Demgemäß erfolgt die Argumentation und Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung am 22.02.2018.

Gemäß der zuständigen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt ist die Bestimmung des § 23 (1) des hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens von 10 m jedoch uneingeschränkt zu beachten, da die Fläche als im Außenbereich (i. S. des § 35 BauGB) liegend zu beurteilen sei. Auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung im nach § 23 (3) HWG wurden/ werden durch die Fachbehörde als nicht gegeben beurteilt.



Bild: Blick in Richtung Südwest (eigene Aufnahme)

Gemäß der Bestimmungen des § 23 des Hess. Wassergesetzes, um Rechtsverletzungen im Bauleitplanverfahren auszuschließen), wahrt der räumliche Geltungsbereich der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2018) und die festgesetzte Stellplatzfläche im Südwesten einen Abstand von 10 m zum Aubach.



Der 10 m-Abstand wurde am 19.02.2017 in der Örtlichkeit eingemessen/ festgelegt, ausgehend von der Oberkante der freiliegenden Befestigung („Wassersteine“) des trapezförmigen Gewässerprofils, so dass gemäß dem geforderten Bezugspunkt „Mittelwasserlinie“ ein hinreichender Abstand gewährleistet ist.

Der insoweit nicht nutzbare, „liegen gelassene“ Geländesteifen von bis zu maximal 2,4 m zwischen dem nunmehr festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Böschungsoberkante zum Aubach (seit Langem in der Örtlichkeit markiert durch eine Leitplanke) wird sich langfristig selbst begrünen und die weiter südwestlich vorhandenen Gehölzstrukturen ergänzen.

4.4 Biotop- und Artenschutz

Wie ausgeführt sind innerhalb des Plangebietes keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden.

Der Gemeinde Aarbergen liegen für das Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Die Brach- und Ruderalflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches stellen keine Lebensraumpotenziale für entsprechend geschützte Arten dar. Obgleich eine gewisse Habitateignung zumindest am Ostrand, d.h. im Näherungsbereich zur Bahnanlage für die geschützte Art der Zauneidechse besteht, ist ein Vorkommen angesichts der Vornutzung und der andauernden Störwirkung durch gewerblichen Verkehr sehr unwahrscheinlich; der Erhaltungszustand der Art ist in Hessen zudem mit „günstig“ eingestuft.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch den/ die Eigentümer und Vorhabenträger muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Andernfalls ist die in Rede stehende Fläche hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten zu überprüfen.



4.5 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und die Arbeitshilfe vom Juli 2014 werden die Wasserversorgung und die Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Wasserversorgung

Im Zuge der vorliegenden Planung entsteht, nicht zuletzt aufgrund der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel und den Gewerbeflächen ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf in lediglich geringem Umfang, so dass die Trinkwasserversorgung über das örtliche Versorgungsnetz ohne weiteres sichergestellt werden kann.

Eine hinreichende Löschwasserversorgung (für den Grundschutz) wird seitens der Gemeinde Aarbergen über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Netz sichergestellt; diesbezüglich ist eine Ertüchtigung der Versorgungsleitungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Sofern dies nicht ausreichend ist, so ist die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge im Rahmen des Objektschutzes durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. offenes Gewässer, Löschwasserbehälter/-zisterne) sicherzustellen.

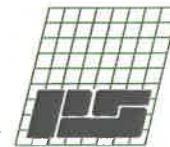
Einzelheiten über die Art der Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind im Zuge der späteren Erschließungs- und Vorhabenplanung mit der zuständigen Fachbehörde und der Gemeinde Aarbergen abzustimmen.

Versickerung

Von erheblicher Bedeutung für den Grundwasserschutz und im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten baulichen Nutzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von befestigten Flächen zu minimieren, insbesondere die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen. Die Vorschrift steht jedoch unter dem deutlichen Vorbehalt, dass eine wasserdurchlässige Befestigung unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie von Aspekten potenzieller Bodenverunreinigungen überhaupt möglich ist.

Allgemein ist auch auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. § 8 Abs. 1 HBO hinzuweisen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig



zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Wie bei der Trinkwasserversorgung bedingt die vorgesehene und festgesetzte Grundstücksnutzung einen lediglich geringen Schmutzwasseranfall.

Anfallendes Schmutzwasser ist über die am Nordrand befindliche Rückhalteinrichtung der Ortskanalisation (Hauptsammler) zu- und weiter zur Kläranlage in Rückershausen abzuführen.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser verweist der Bebauungsplan explizit auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (WHG):

Demnach (§ 55 (2) WHG) soll Niederschlagswasser 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Gem. § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (s.o.).

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Vorhaben mit dem damit einhergehenden Flächenbedarf sind Flächen für eine zentrale Versickerung nicht realisierbar. Insofern kommt den Möglichkeiten einer partiellen dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. im Bereich der Stellplätze durch die Verwendung von Ökopflaster, s.o.) Bedeutung zu.

Im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung sind die entsprechenden Möglichkeiten bezüglich „Verwertung“ von Niederschlags- und Oberflächenwasser detailliert zu prüfen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet, Gewässer

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt (wie oben ausgeführt) außerhalb amtlich festgestellter Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet; die jeweils festgesetzte Grenze zum Aubach und zur Aar liegen jedoch unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Abgrenzungen sind im Bebauungsplan, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und somit informell, dargestellt.



Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde Aarbergen nicht bekannt.

Im Zuge der Erstellung eines Bodengutachtens im Jahr 2016⁴ sind keine kritischen Bodenbelastungen festgestellt worden, ein weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nicht.

4.6 Immissionsschutz

Angesichts der vormals ausschließlich gewerblichen Nutzung, da keine ausgewiesenen Wohnbauflächen direkt angrenzen und da Wohngebäude im Mischgebiet gegenüber der früheren Nutzung im Hinblick auf die Immissionssituation eher entlastet werden, sind die Bestimmungen des § 50 BImSchG sowie die Prämissen des BauGB bezüglich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich beachtet.

Im Hinblick auf die benachbart liegende Wohnungen ist grundsätzlich eine hinreichende Wohnruhe gegenüber z.B. Kühl- oder Abluftaggregaten sowie dem Verkehrsaufkommen durch Anliefer- und Kundenverkehr im ursächlichen Zusammenhang mit dem Planvorhaben Sorge zu tragen.

Seitens des Dezernates Immissionsschutz beim RP Darmstadt wurde daher die Erstellung einer Schallimmissionsprognose empfohlen.

Dem Rechnung tragend wurde durch das Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms⁵, eine Schallimmissionsprognose auf Grundlage der vorliegenden Pläne und den Betriebsbeschreibung(en) (insbesondere Anlieferung) erstellt:

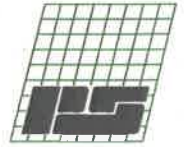
Im Ergebnis dessen ergibt sich bei Ansatz von Emissionskontingenten für alle industriell bzw. gewerbliche genutzten Flächen basierend auf den Angaben der DIN 18005 die sichere Einhaltung der im Bereich der benachbarten Wohnnutzungen geltenden Orientierungswerte der DIN 18005.

Zu beachten ist, dass abweichend von den Angaben der DIN 18005 für die Nachtzeit entsprechend den geltenden Immissionsrichtwerten in der Umgebung um $\Delta L = 15$ dB geminderte Emissionskontingente angesetzt werden.

Aufgrund der sicheren Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung des Plangebietes sind hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

⁴ Ingenieurbüro W. Kramm GmbH, 59519 Möhnesee, 07.06.2016: *Erkundung potenzieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück „Untig Mühle“ in 65322 Aarbergen*

⁵ Büro für Schallschutz, W. Steinert, 35606 Solms, 08.03.2018: *Immissionsgutachten/ Schalltechnische Untersuchung*



Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 24.04.2018) wird im Bebauungsplan dennoch ein Hinweis ergänzend angeführt, demgemäß die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen (Anlieferung nur während der Tagzeit, Schallleistungspegel von Aggregaten etc.) im Zuge des/ der Baugenehmigungsverfahren(s) nachzuweisen sind.

Das Immissionsgutachten ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und der Begründung als Anlage beigelegt.

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

Die östlich angrenzenden Flächen und Anlage der „Aartalbahn“ unterliegen den Bestimmungen des Hess. Denkmalschutzgesetzes; der Streckenteil der Aartalbahn zwischen dem Bahnhof Wiesbaden Ost und der Landesgrenze bei Aarbergen-Rückershausen ist mit 40 Bahn-Kilometern das längste Baudenkmal Hessens

4.8 Belange des ÖPNV

Neben einer weitgehend belastungsfreien Verkehrs- und – abführung und einer künftig deutlich verbesserten Verbindung zwischen dem geplanten Marktstandort und der künftigen Verwaltung und den Wohnortlagen von Kettenbach ist auch eine gute Einbindung in das ÖPNV-Netz gegeben.

Die Bushaltestelle der Linien 245 und 248 (RMV) sowie 567 (DB RegioBus) befindet sich an der Scheidertalstraße in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Einzelhandelsstandort und dem Plangebiet insgesamt. Es bestehen regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Orte sowie bis nach Limburg und nach Wiesbaden

4.9 Aartalbahn

Im direkten östlichen Anschluss an das Plangebiet verlaufen die Bahn-/ bzw. Gleisanlagen der Aartalbahn, der knapp 54 km langen unter Denkmalschutz stehenden Eisenbahnstrecke zwischen dem hessischen Wiesbaden und dem rheinland-pfälzischen Diez.



Mit Schreiben vom 05.04.2018 (email) hat die Aartalbahn Infrastruktur GmbH mit Sitz in Wiesbaden zum Bebauungsplan Stellung genommen.

Dergemäß ist zwar zur Zeit kein Bahnbetrieb auf der Strecke, aber es ist nicht auszuschließen, dass ein Betrieb wieder stattfinden wird.

Die Strecke ist unbeschadet des Stillstandes voll gewidmet; zur Zeit wird der Abschnitt ab Michelbach bis Rheinland-Pfalz mit Handhebeldraisinen befahren.

Die Aartalbahn Infrastruktur GmbH hat von der Wiesbadener Verkehrsgesellschaft (ESWE) den Infrastrukturanschlussvertrag für die Strecke von Wiesbaden- Ost bis Landesgrenze übernommen, um sie wieder zu reaktivieren.

Dies bedeutet, dass im Zusammenhang mit Planungen im Umfeld der Strecke von unterschiedlichsten Nutzungen, aber möglicher Weise im vollen Umfang für touristischen Verkehr, für ÖPNV und Güterverkehr ausgegangen werden sollte.

Der vorliegende Bebauungsplan steht einer möglichen Wiederaufnahme des Bahnbetriebes grundsätzlich nicht entgegen.

4.10 Verkehrsanbindung / Belange der Feuerwehr

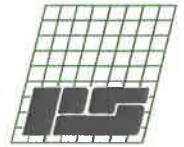
Der Rheingau-Taunus-Kreis weist mit Schreiben vom 17.04.2018 darauf hin, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Straße entfernt sind, im Rheingau-Taunus-Kreis eine Feuerwehrezufahrt erforderlich ist.

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechend.

5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

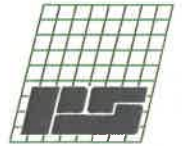
Angesichts der gegebenen eigentumsrechtlichen Situation der in Rede stehenden Flächen und der gegebenen wie zukünftigen Grundstücksnutzungen ist die Umsetzung der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen grundsätzlich gesichert.

Bodenordnerische Maßnahmen nach dem BauGB sind nach Kenntnisstand weder erforderlich noch angedacht.



6 Flächenbilanz

Gemeinde Aarbergen, BP "Untig Mühl"			07.03.2018
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
SOLEH	4.123,9	727,8	4.851,7
GE1	3.271,5	1.099,6	4.371,1
GE2	4.097,1	1.099,4	5.196,5
	7.368,6	2.199,0	
Gemeinbedarfsfläche	2.090,5		2.090,5
		440,2	440,2
Versorgungsanlage			560,2
Straßenflächen			2.526,7
Straße bes. Zweckbestimmung		Fuß und Radweg	48,0
Stellplatzfläche			4.477,3
Flächen für den Erhalt			791,3
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			25.353,5



Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen sowie der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (März/ April 2018) werden/ wurden notwendiger Weise keine wesentlichen planinhaltlichen Änderungen vorgenommen. Lediglich der Trassenverlauf der Ferngasleitung wurde geringfügig korrigiert und mit einer überlagernden Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen und ein Hinweis zu dem Belang „Immissionschutz“ ergänzt.

Aufgrund der unmittelbar beabsichtigten Erschließung und Baureifmachung der Grundstücksflächen wird / wurde der Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen; eine Inkraftsetzung durch ordentliche Bekanntmachung erfolgt(e) selbstredend zum Zeitpunkt, da die beantragte Zulassung zur Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen positiv beschieden wurde.

Aarbergen, im Oktober/November 2017
sowie im März und April 2018

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Gemeinde Aarbergen



Scheliga
Bürgermeister

Anlagen:

- Protokoll Scoping-Termin am 12.09.2017
- Höhenplan (Verm.-büro Chr. Sell, Bad Camberg)
- Karte zur Bestandskartierung
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB)
- Bodengutachten (Ing.-büro W. Kramm, Möhnesee)
- Schallimmissionsgutachten (W. Steinert, Büro für Schallschutz, Solms)