



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Nahversorgungszentrum" 1. Änderung**

Planstand: 12.01.2016

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth
Dipl.-Ing. Bauwesen (FH) Birgit Roeßing

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	7
3	Gestaltungssatzung	7
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	7
4.1	Eingriffsregelung	7
4.2	Umweltprüfung	7
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	8
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten.....	9
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	9
7	Immissionsschutz.....	9
8	Denkmalschutz	9
9	Sonstige Infrastruktur.....	10

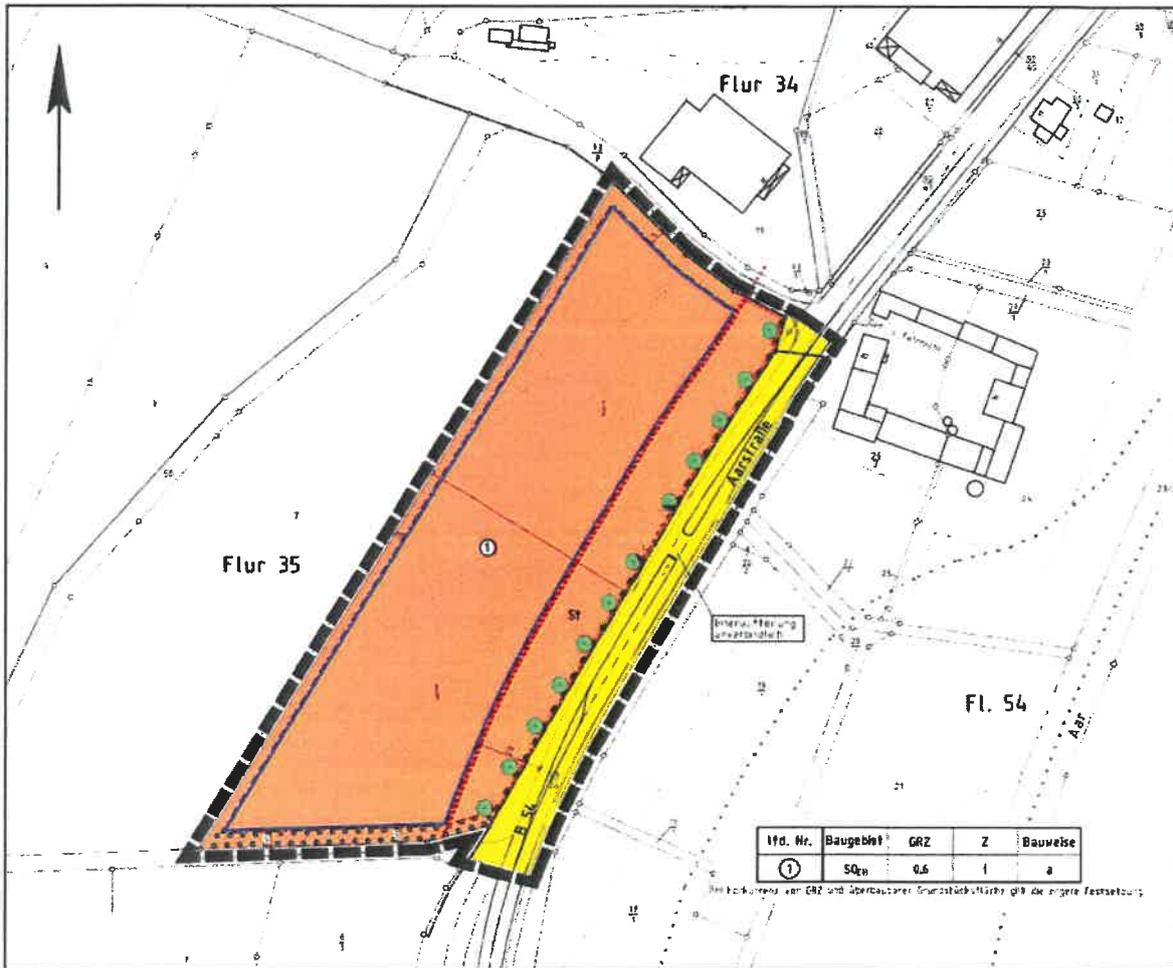
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ aus dem Jahr 2010 hat die Gemeinde Aarbergen in räumlicher Nähe zum Siedlungszusammenhang der Ortslage Kettenbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Bereich der Aarstraße (Bundesstraße B 54) geschaffen. Ziel war es, vorhandene Versorgungsdefizite zu beheben und einen Beitrag zu einem angemessenen Versorgungsniveau im Gemeindegebiet zu leisten. Südlich angrenzend an den Standort des zu dem damaligen Zeitpunkt bereits bestehenden Rewe-Markt gelangte ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung, das neben einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.800 m² die folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen zulässt:

- max. 1.050 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschl. Backshop
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 m² Verkaufsfläche mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Drogeriewaren, Textilien und Schuhe
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 m² Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wie Tiernahrung / Tierbedarf, Matratzen usw.
- Dienstleistungsbetriebe (Bank, Schuh- und Schlüsseldienst u.ä.).

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“



genodet, ohne Maßstab

Innerhalb des Plangebietes mit unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße 54 sind gegenwärtig eine Lidl- und eine DM-Filiale sowie ein Tierfachmarkt der Fa. Futterhaus ansässig. Die Lidl-Filiale verfügt hierbei im Bestand über eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² und stellt damit den größten Einzelhandelsbetrieb im Nahversorgungszentrum dar. Dennoch liegt die Filiale mit dieser Größenordnung der Verkaufsfläche unterhalb der heute üblichen Verkaufsflächengröße moderner Discountunternehmen, die erforderlich wird, um das gesamte Warensortiment nachfragegerecht präsentieren zu können. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters vorzubereiten, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen die Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ beschlossen. Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung der derzeit festgesetzten Verkaufsfläche von max. 1.050 m² für einen Lebensmittelmarkt auf max. 1.170 m² unter Beibehaltung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m². Durch diese Verkaufsflächenanpassung wird eine zeitgemäße, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtete Präsentation des Warensortiments vorbereitet, die im Hinblick auf eine langfristige Standortsicherung der Filiale im regionalen Wettbewerb von Bedeutung ist. Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt im Wesentlichen durch die Einbeziehung der derzeit durch einen Backshop in der Vorkassenzzone genutzten Flächen in den Verkaufsraum der Lidl-Filiale. Darüber hinaus ist allerdings auch eine kleinräumige Erweiterung des Gebäudes in westliche Richtung vorgesehen. Da sich diese notwendigen Um- und Anbaumaßnahmen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen des durch den Bebauungsplan vorgesehenen Umfangs bewegen, ist Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrums“ ausschließlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes. In diesem Kontext wird die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Übrigen an die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes angepasst. Alle sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

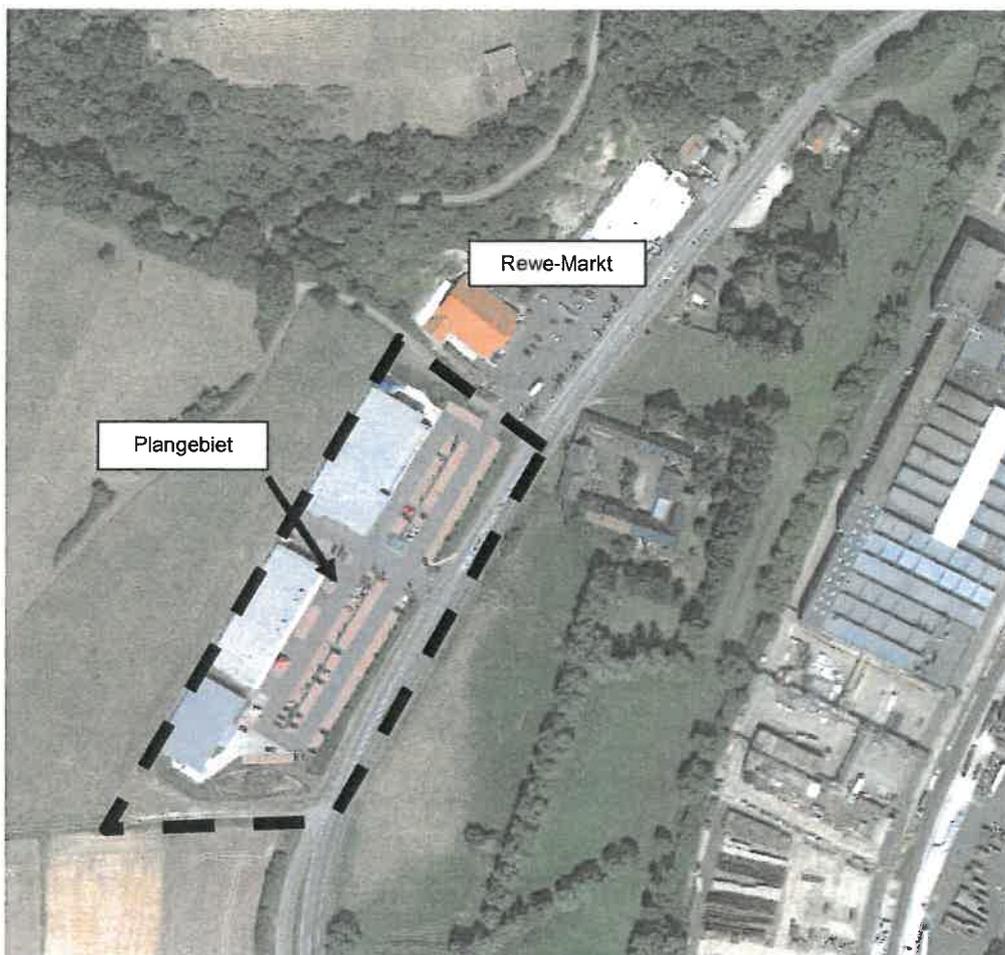
1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass damit lediglich die bestandssichernde Verkaufsflächenenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplan und im Bereich eines vollständig baulich genutzten Grundstückes vorbereitet wird. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,78 ha. Auf das Sondergebiet entfallen rd. 1,48 ha. Bei einer zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,6 wird der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha unterschritten. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.3).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist formal dem Gemarkungsgebiet des Ortsteils Michelbach zuzuordnen, zeichnet sich jedoch durch eine große räumliche Nähe zum Ortsteil Kettenbach aus. Jedoch auch von den dortigen Siedlungsgebieten liegt es abgesetzt im Aartal unmittelbar westlich angrenzend an die Bundesstraße 54. Das Plangebiet ist durch die Ansiedlung einer Lidl- und DM-Filiale sowie eines Tierfachmarktes mit Gebäuden und der zugehörigen Stellplatzanlage bebaut. Im Norden schließt sich jenseits eines land- und forstwirtschaftlichen Wegs ein Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt an. Östlich der Bundesstraße ist ein landwirtschaftlicher Hof sowie der Auenbereich der Aar gelegen. Im Süden und Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Da diese Flächen bis zu einer Größe von 5 ha für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden dürfen, ist die Bauleitplanung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Übrigen sind bei der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel auch die Ziele des Kapitels 3.4.3 beachtlich. Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 13.11.2009 zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit:

„Aarbergen ist als Unterzentrum im geltenden Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ausgewiesen. Unterzentren sind nicht als Standorte für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. (Kap. 2.4.3 RPS). Allerdings soll auch ihre Funktion als Standort für überörtliche Grundversorgung sichergestellt werden (Kap 2.2.3-1 RPS).

Aarbergen liegt mitten im Naturraum Taunus und am Rande des Bundeslandes Hessen. Die nächsten Nachbarn sind die Kleinzentren Hohenstein, Hünstetten und mittelbar Heidenrod auf der hessischen Seite und die Verbandsgemeinden Hahnstätten und Katzenelnbogen in Rheinland-Pfalz.

Um seine Funktion als Unterzentrum zu bewahren und zu stärken und die Attraktivität als Wohnstandort aufrecht zu erhalten, ist hier eine Sonderfläche für Einzelhandel geplant. Diese soll beschränkt werden auf eine Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel von 1050m² inkl. Backshop, 700m² VK für einen Drogeriemarkt, 500m² VK für einen Textilmarkt und 550m² VK für einen Sonderpostenmarkt. Randsortimente sollen auf 10% begrenzt werden. Darüber hinaus soll die Ansiedlung von Dienstleistungen, wie Bank, Schuhreparatur- und Schlüsseldienst möglich sein.

Die vorgesehene Fläche ist im RPS als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Es sind keine erheblichen überregionalen Auswirkungen zu erwarten. Im Bestand in den anliegenden Ortsteilen Michelbach oder Kettenbach steht keine alternative Fläche in dieser Größe zur Verfügung.

Zum Vorhaben habe ich daher keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken. Auf ein Abweichungsverfahren vom RPS kann verzichtet werden. Allerdings ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden notwendig (Kap. 2.4.3-2 RPS) wie auch der Nachweis, dass die Funktionsfähigkeit der eigenen integrierten Einkaufslagen nicht beeinträchtigt wird (Kap. 2.4.3-4 RPS). (...)

Entsprechend dieser Anregung wurde im Jahr 2010 eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Belange der Raumordnung erstellt und es konnte gezeigt werden, dass die Gefährdung bestimmter Branchen in integrierten Geschäftslagen nicht zu erwarten ist und auch keine negativen Auswirkungen auf integrierte Standortlagen benachbarter Gemeinden zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitete Verkaufsflächenerweiterung der Lidl-Filiale um 120 m² sei angemerkt, dass diese im Hinblick auf die raumordnerische Bewertung unbeachtlich ist. Da die Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel von 2.800 m² unverändert fortgilt, sind negative Auswirkungen bzw. eine Gefährdung bestimmter Branchen in integrierten Geschäftslagen in den Nachbarkommunen auch weiterhin nicht zu erwarten. Im Übrigen gilt gemäß Z 3.4.3-2 des Regionalplanes Südhessen, dass zur Sicherung der Grundversorgung für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann. Unter Berücksichtigung der gegebenen Versorgungsfunktion der Lidl-Filiale ist die Gemeinde Aarbergen der Auffassung, dass das Planvorhaben dieser Zielsetzung entspricht und somit auch weiterhin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Mit der Änderung des **Flächennutzungsplanes** im Jahr 2010 für den Bereich des Nahversorgungszentrums wurde eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel umgewidmet. Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gilt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ ist ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzung unter Ziffer 2.1 in der Form, dass unter Beibehaltung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m², ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.170 m² zulässig ist. Im Übrigen wird die Formulierung der textlichen Festsetzung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerWG) konkretisiert. Demzufolge gilt:

Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} ist ein Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.800 qm zulässig. Hierin sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit max. 1.170 qm Verkaufsfläche
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Drogeriewaren, Textilien und Schuhe
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wie Tiernahrung / Tierbedarf, Matratzen usw.
- Dienstleistungsbetriebe (Bank, Schuh- und Schlüsseldienst u.ä.)

Randsortimente dürfen auf jeweils max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ gelten unverändert fort.

3 Gestaltungssatzung

Es gelten weiterhin die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sodass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes daher unberührt bleibt.

4.2 Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Da es sich bei der 1. Änderung lediglich um die Modifizierung der Festsetzungen bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche handelt, die im Wesentlichen innerhalb des Bestandsgebäudes ermöglicht werden kann, sind vorliegend keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Im Übrigen werden durch das Planvorhaben keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in ca. 3 – 3,5 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um die FFH-Schutzgebiete 5714-301 „Scheiderwald bei Hennethal“ und 5714-302 „Wald nordöstlich Huppert“. Aufgrund der vorhandenen räumlichen Distanz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Aufenthalts- und Arbeitsqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Naunhäuser Hof“, Im Aartal 15/16. Da es sich bei der 1. Änderung lediglich um die Modifizierung der Festsetzungen bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche handelt, die im Wesentlichen innerhalb des Bestandsgebäudes ermöglicht werden kann, sind vorliegend keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

In den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ wird aufgeführt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig sind. Dies gilt für die 1. Änderung unverändert fort.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

Wasserversorgung/Abwasserableitung

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung ist für das Plangebiet sichergestellt. Änderungen an den Bedarfsmengen Trinkwasser und dem Ableitungsmengen Schmutz- und Niederschlagswasser sind in Folge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Gemeinde Aarbergen liegen keine Informationen über altlastenverdächtige Flächen vor.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um den Nachweis der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung zu führen, wurde im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm für das benachbarte Anwesen Aarstraße 15 / 16 gegeben ist. Soweit diese Feststellung auf organisatorischen Maßnahmen (Anliefer- und Öffnungszeiten) beruht, ist für deren Einhaltung auf den Vollzug des Bebauungsplanes zu verweisen: Sie finden als Auflagen Eingang in den Bauschein. Soweit es sich um bauliche / technischen Maßnahmen handelt, wurden die formulierten Auflagen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ lediglich um die Modifizierung der Festsetzungen bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche handelt, die im Wesentlichen innerhalb des Bestandsgebäudes ermöglicht werden kann, ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mit einer Veränderung bezüglich der immissionsrechtlichen Belange zu rechnen.

8 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Naunhäuser Hof“, Im Aartal 15/16. Da es sich bei der 1. Änderung lediglich um die Modifizierung der Festsetzungen bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche handelt, die im Wesentlichen innerhalb des Bestandsgebäudes ermöglicht werden kann, sind vorliegend keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Übrigen wird für Eingriff in den Boden auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen derzeit nicht bekannt.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen voraussichtlich keine Kosten.