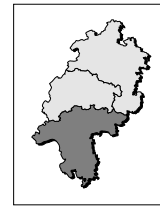


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 64.0  
29.03.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : --	Tagesordnungspunkt : --	Anlagen : -1-
---------------------------	---------------------	----------------------------	------------------

**Antrag der Gemeinde Aarbergen auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfs „Untig Mühl“ zur Ausweisung von Flächen für den Gemeindebedarf, Dienstleistungen und Einzelhandel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 8. März 2018 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin

## Gemeinde Aarbergen-Kettenbach

### Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG

#### **Kurzfassung**

Die Gemeinde Aarbergen ist seit einigen Jahren intensiv mit einer sukzessiven städtebaulichen Umstrukturierung und Weiterentwicklung der zentralen Quartiere im Ortsteil Kettenbach (entlang der Scheidertalstraße bis einschließlich der vormaligen Gewerbeflächen im Aartal) beschäftigt. Aufgrund weitreichender Umstrukturierungen beim größten Unternehmen der Gemeinde (Fa. ACO Passavant) und einem drastischen Arbeitsplatzverlust ist Aarbergen in besonderem Maße gefordert, einem weitergehenden Funktionsverlust als Arbeitsplatz- und Wohnstandort und einer negativen Bevölkerungsentwicklung und Überalterung aktiv entgegenzusteuern.

Die Bereiche entlang der Scheidertalstraße sind wohnbaulich sowie durch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geprägt und sollen gemäß dieser Nutzungsstruktur und -mischung konsequent weiterentwickelt und aufgewertet werden.

Im funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit diesen benachbarten Nutzungen soll der angrenzende Standort „Untig Mühl“ zwischen der Aartalbahn im Osten, der B 54 im Westen und der Scheidertalstraße/Anbindung B 54 im Süden im Zuge der Flächenkonversion zu einem funktionalen Ortsmittelpunkt weiterentwickelt werden; nach Aufgabe der industriellen Nutzung und einer grundsätzlichen Verfügbarkeit der Flächen sind hierfür die Voraussetzungen gegeben.

Der aktuell im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Untig Mühl“ (s. Anlage) verfolgt eine sinnvolle und realisierungsfähige Um- und Nachnutzung dieses seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbestandortes für Gemeinbedarf, Dienstleistung und Einzelhandel:

In Ergänzung und im Kontext mit den Nutzungen im südlichen Anschluss (Discounter, Eiscafé, Friseur) und an der Scheidertalstraße (KFZ-Betrieb, Spielhalle, Pizzeria und Bistro, Apotheke, ..... ) soll eine neue Gemeindeverwaltung errichtet, eine Umverlagerung des ortsansässigen Lebensmittel-Vollversorgermarktes vorgenommen und der gemeindliche Bauhof nebst einem Wertstoffhof etabliert werden.

Aufgrund der unzulänglichen baulichen und räumlichen Situation des derzeitigen Gebäudes ist eine Neuerrichtung eines Verwaltungsgebäudes ebenso unbedingt notwendig wie die

Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes im Zuge einer Umverlegung, um damit eine unfängliche Lebensmittel-Grundversorgung in der Gemeinde Aarbergen dauerhaft zu sichern. Eine Weiterbetrieb im Bestandsgebäude „Im Aartal“ (aus 1984) oder eine bauliche Erweiterung ist nicht möglich, sodass eine Schließung des Marktes nach Ablauf der mietvertraglichen Bindung absehbar und angekündigt ist.

Bei einer grundsätzlich guten Verkehrsanbindung (Nähe zur B 54 und ÖPNV, direkte Busanbindung) und der Lagesituation ergibt sich eine deutlich verbesserte städtebauliche Integration. Mit dem Gesamtvorhaben am westlichen Rand von Kettenbach wird eine Stärkung des Gemeinbedarf-Charakters und die Initiierung eines gestärkten und auf *alle* Ortsteile bezogenen funktionalen Zentrums für die Gemeinde Aarbergen verfolgt.

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

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

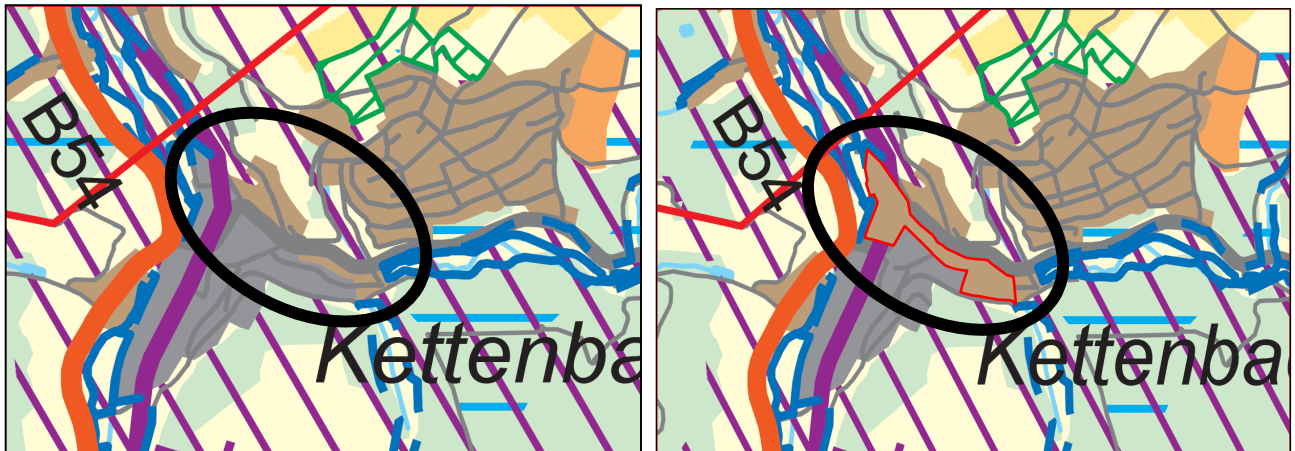
Insofern sind die beabsichtigten Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsprozesse im standörtlich-zentralen Bereich von Kettenbach in Richtung einer verträglichen Nutzungsmischung von Gemeinbedarf, Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel und - als Entwicklungsansatz für diesen Gesamtprozess - die Nachnutzung und Entwicklung des Funktionsbereiches „Untig Mühl“ gemäß dieser regionalplanerischen Vorgabe nicht möglich.

Daher wird als wesentliche Grundlage für diese Gesamtentwicklung für den gesamten Ortskernbereich von Kettenbach eine Abweichungszulassung von der Ausweisung/ Zielfestlegung *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe* beantragt.

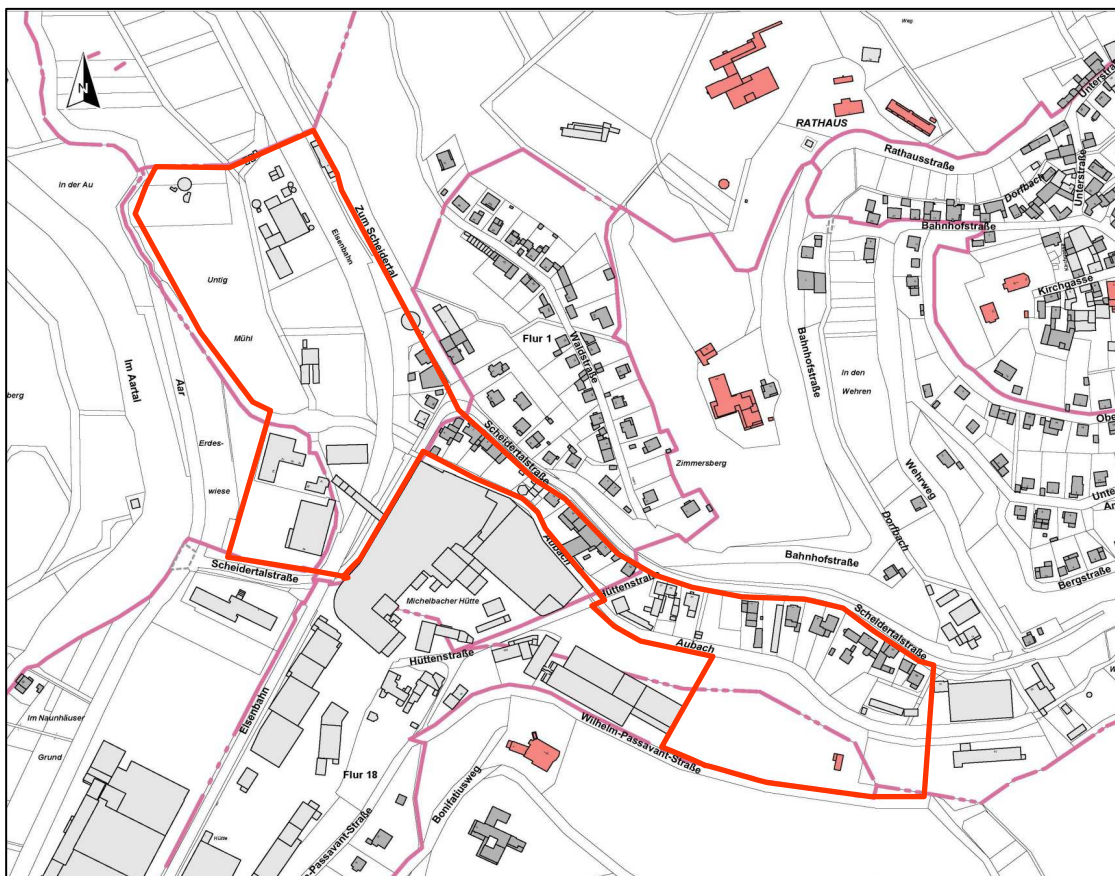
Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung soll sich im Rahmen eines Vorranggebietes Siedlung vollziehen.

Geeignete Alternativflächen für die angedachten Nutzungen und die vorgesehene Gesamtentwicklung sind nicht gegeben; Negativentwicklungen oder Beeinträchtigungen (z.B. im Zuge der Umverlagerung des Lebensmittelmarktes) sind nicht zu erwarten.

Da die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichungs-Zulassung gegeben sind, bittet die Gemeinde Aarbergen im Hinblick auf die für die Gemeinde bedeutsame und notwendige siedlungsstrukturelle und städtebauliche Fortentwicklung um eine positive Bescheidung des Antrags.



**Ausschnitt Regionalplan Südhessen (2010) mit Abgrenzung der Antragsfläche  
(ohne Maßstab)**



**Übersichtskarte: Bereich der beantragten Abweichungszulassung  
(ohne Maßstab)**