



## **Gemeinde Mittenaar**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bicken West an der Aar“**

#### **Ortsteil Bicken**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf**

**17. Oktober 2024**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
Dipl.- Ing. Sibylle Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3.	Übergeordnete Planungen/Fachplanungen .....	4
4.	Umweltprüfung und Grünordnung.....	6
5.	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	6
6.	Planverfahren.....	6
6.1	Verfahrensstand	7
7.	Flächenbilanz .....	7

**Der Umweltbericht wurde zum parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellt und ist Teil dieser Unterlagen.**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das ehemalige Betriebsgelände des Steinwerks Paul in der Gemeinde Mittenaar im westlichen Ortskernbereich des Ortsteils Bicken. Das Plangebiet grenzt an eine Abzweigung der Hauptstraße B 255 an, die ebenfalls die Bezeichnung Hauptstraße trägt, und wird durch diese im Norden begrenzt. Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Aar begrenzt. Im Westen grenzen weitere Wohngebäude, eine gewerblich genutzte Halle sowie landwirtschaftliche Flächen des Ortsrandes an. Betroffen sind in der Gemarkung Bicken, Flur 22, die Flurstücke 142, 143/8, 138/2, 203/6, 203/7, 203/5 sowie 203/4 und 185/3 teilweise mit einer Größe von 17.765 m<sup>2</sup>.

## 2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2009) der Gemeinde Mittenaar ist das Plangebiet zum Großteil als „Gewerbliche Bauflächen Bestand“ dargestellt. Der nördliche Teil ist teilweise als „Gemischte Bauflächen Bestand“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerdem in einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, welches als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist.

Nördlich angrenzend gibt es eine Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität mit einer Trafostation. Im Norden und Osten grenzen weitere Gemische Bauflächen im Bestand an. Im Westen und Süden grenzt ein „Natura 2000-Gebiet (FFH) an.

Durch das geplante Vorhaben soll das ungenutzte und seit Jahren brachliegende ehemalige Betriebsgelände im Ortskern revitalisiert werden. Dazu soll das Gelände wieder einer neuen gesicherten Nutzung zu geführt werden. Die Nutzung durch gewerbliche Betriebe ist an diesem Standort nicht mehr gewünscht und wird daher nicht gefördert. Durch die zentrale Lage im Ortsteil Bicken und die umliegende Nutzung eignet sich das Gebiet für eine Wohnnutzung. Daher sollen im Zuge dieses Vorhabens in diesem Areal eine Seniorenwohnanlage und weitere Wohnbebauung für ein generationsübergreifendes Leben an der Aar ermöglicht werden. Die Seniorenwohnanlage soll in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) entstehen. Das DRK suchte für die Umsetzung eines solchen Projektes einen Stützpunkt im mittleren Aartal, da die Nachfrage nach einer solchen Anlage von älteren und insbesondere alleinstehenden Menschen hier sehr hoch ist. Der ermittelte Bedarf liegt hier in etwa bei 50 Plätzen und entsprechende Anfragen gehen bei der Gemeinde Mittenaar häufig ein. Es wäre die erste Wohnanlage in diesem Stil in der Gemeinde Mittenaar und auch im näheren Umfeld. Bisher hat in der Umgebung nur die Gemeinde Bischoffen ein Altenheim zu bieten und keine Seniorenwohnanlage, wie sie im Rahmen dieses Vorhabens entstehen soll. Die brachliegende Fläche im Ortskern bietet sich daher für eine solche Nutzung an. Auch das DRK untersucht mögliche Standorte und sieht diesen als sehr geeignet an. Aufgrund der hohen Nachfrage ist sogar eine Verbundanlage mit der Gemeinde Hohenahr denkbar.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Mittenaar jedoch hoch ist, soll zusätzlich zu der Wohnanlage auch eine weitere Wohnbebauung umgesetzt werden, die unabhängig vom Alter der möglichen Bewohner zur Verfügung stehen soll. Die Gemeinde bemüht sich seit mehreren Jahren alle vorhandenen Baulücken in regelmäßigen Abständen abzufragen. Die letzte Baulückenabfrage wurde im Rahmen der Datensammlung zur Aufstellung des neuen Regionalplanes durchgeführt. Dabei konnten festgestellt werden, dass in allen Ortsteilen in den letzten Jahren vorhandene ältere Baulücken bebaut wurden, so dass hier nur noch wenig Potential besteht und die Schaffung von neuem Wohnraum dringend notwendig ist. Auch bei dem aktuell im Ortsteil Ballersbach entwickelten Baugebiet deutet sich eine schnelle Vergabe aller Bauplätze an. Etwa 20 von 30 Bauplätzen waren bereits in-nerhalb kürzester Zeit vergeben. In allen anderen Ortsteilen gibt es keine kommunalen Bauplätze mehr. Der positive Trend beim Verkauf von bestehenden Immobilien setzt sich ebenfalls fort, was auf die günstige Lage von Mittenaar und die gute Infrastruktur zurückzuführen ist.

Das Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wobei die Flächen im Geltungsbereich zukünftig vordringlich als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen.

### 3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

- **Regionalplan**

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Zudem wird die Darstellung durch ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und von der Schraffur für „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert, das sich über den gesamten Talraum der Aar erstreckt. Die nördlich verlaufende Bundesstraße 255 wird als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand“ dargestellt.

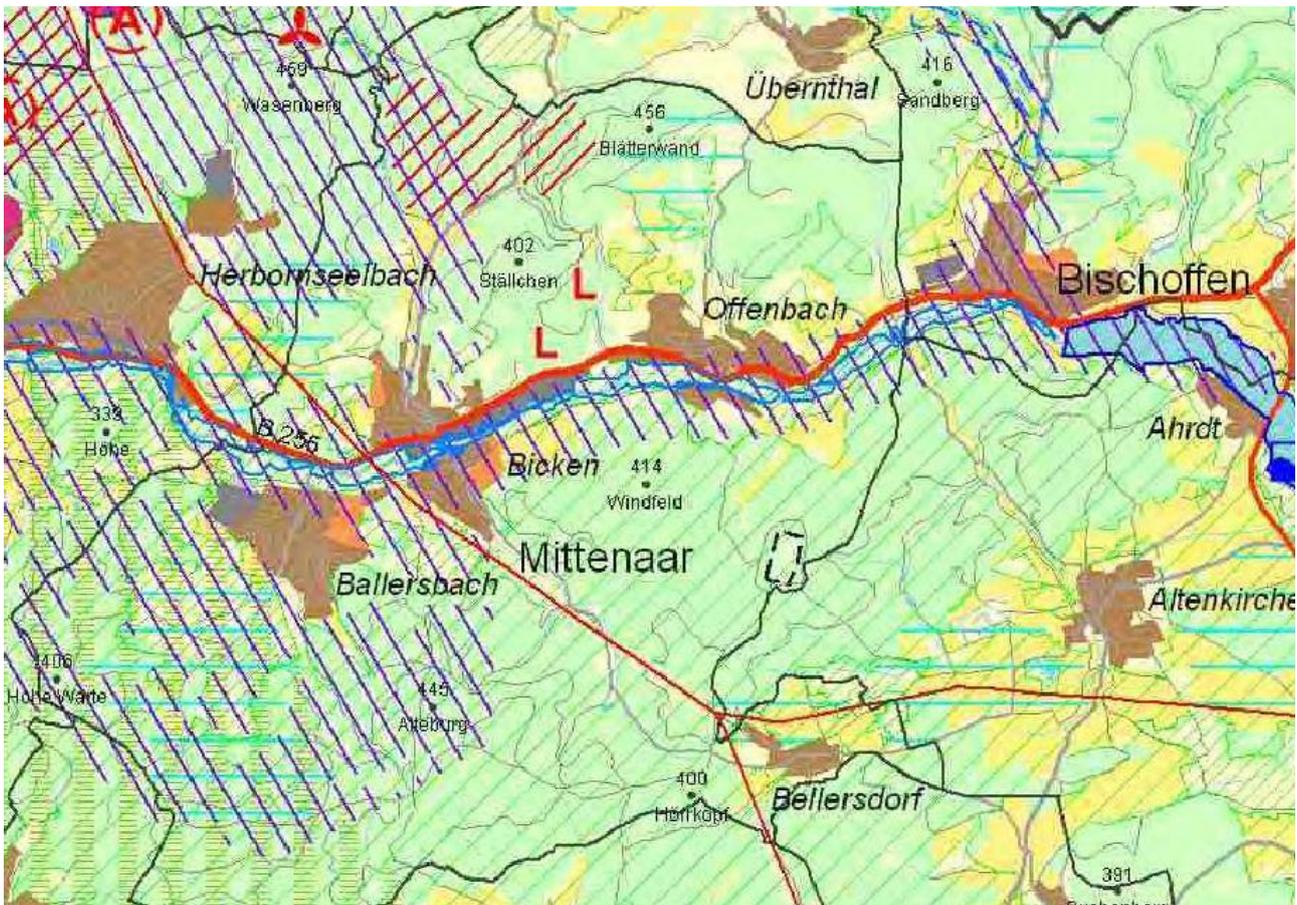


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Darüber hinaus befindet sich westlich des geplanten Geltungsbereichs (ca. 250 m entfernt) eine bestehende Höchstspannungsfreileitung. Sowohl der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 (Ziel 2.5-3 TRPEM 2016) als auch die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans (Ziel 5.3.4-7 3. LEPÄ) enthalten eine Zielfestlegung, wonach bei der Neuausweisung von Baugebieten der Abstand zu bestehenden Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung von mehr als 110 kV 400 m nicht unterschreiten darf. Von dieser Festlegung sind jedoch nur Flächen betroffen, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden. Die Um- oder Überplanung bestehender, faktischer Baugebiete bzw. bebauter Innenbereichslagen fällt nicht unter diese Regelung. Im vorliegenden Fall wird der Bereich des ehemaligen Steinwerks Paul überplant und damit einer neuen Nutzung zugeführt. Die Zielfestlegungen des TRPEM 2016 sowie der 3. LEP-Änderung greifen folglich nicht.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet in diesem Bereich entspricht daher den Zielen der Re-

gionalplanung.

Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima zu. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen versiegelten Flächen sowie der angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Die Planung beinhaltet eine große private Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche. Durch die Festsetzungen wird ein hoher Durchgrünungsgrad und eine möglichst geringe Versiegelung vorgegeben. Hinzu kommt, dass die neue Bebauung den bisherigen Bestand nur geringfügig überschreitet, dafür aber offener und grüner gestaltet ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Vorhaben aufgrund der genannten Punkte und der geringen Auswirkungen grundsätzlich mit den Vorgaben des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ vereinbar ist.

### • Informelle Planungen

Informelle Planungen liegen in Form der Konzeptstudie der Firma Immotec-Baumanagement und Projektsteuerung- aus Offenbach vor.

Geplant sind eine Senioreneinrichtung als intensiv Betreutes Wohnen mit Tagespflege. Dazu sollen 30 bis 40 Apartments mit jeweils ca. 30-35 qm entstehen, zwei Tagespflegeeinrichtungen für die Bewohner der Apartments, ein Stützpunkt des Ambulanten Pflegedienstes und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für 8 bis 12 Personen.

Des Weiteren sind eine öffentliche Cafeteria und ein Cafe der Begegnung geplant. Diese sollen eine Küche zur Versorgung der Tagespflegen beinhalten und die Mitversorgung des DRK-Pflegezentrums Herborn übernehmen.



Abb. 2 Städtebauliche Konzeptstudie „Leben an der Aar“; Immotec

Wohnungen sollen in Form von Arbeitnehmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau, für junge Familien im geförderten Wohnungsbau, für betreutes Wohnen in einem geförderten Programm, für Betreutes Wohnen frei finanziert bzw. als Eigentumswohnungen und als frei finanzierte Wohnungen für Jung und Alt entstehen.

Als Freianlagen sind außerdem ein barrierefreier Spazierweg in das Gemeindezentrum, ein Spielplatz

und Grünanlagen für Jung und Alt vorgesehen.

#### 4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit einer parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daher wurde ein Umweltbericht auf Bebauungsplanebene erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Teil B integriert. Alternativ- und Standortprüfungen wurden nicht durchgeführt, da konkret das beschriebene brachliegende Gelände im Ortskern einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Außerdem führt die Gemeinde ein Baulückenkataster aus dem sich keine anderen Möglichkeiten für eine neue Wohnbebauung ergeben haben.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Es befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets, die südlichen Flächen innerhalb des Abflussgebietes der Aar.

Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Teil B der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Bicken West an der Aar“ zu entnehmen.

Die konkreten Eingriffe, die bei der Entwicklung des Vorhabens entstehen, sowie eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und dem dazugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

#### 5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

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

#### 6. Planverfahren

Das geplante Vorhaben im Zuge des Bebauungsplanes „Bicken West an der Aar“ stimmt nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flä-

chennutzungsplan entwickelt werden. Es ist parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für das Plangebiet wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen. Der Umweltbericht wird als Teil B Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

## 6.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 22.02.2021 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 30.10.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:  
01.11.2021 bis 08.11.2021, Bekanntgemacht: 30.10.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 12.10.2021 bis 12.11.2021.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:  
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

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

## 7. Flächenbilanz

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche		5.871
Gemischte Bauflächen		2.041
Grünfläche davon zum Erhalt	346	7.745
Parkplatz		1.235
Örtliche Hauptverkehrsstraßen		874
<b>Gesamtfläche</b>		<b>17.765</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Mittenaar/Aßlar, 17.10.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*J. Anelt*