

Nachweis zur Ausweisung nicht konkurrierender Baugebiete in der Gemeinde Aarbergen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Aarbergen

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

in Kooperation mit



Bischoff & Partner GbR

Erfurter Straße 1

65549 Limburg

Tel.: 06431/47624

Fax: 06431/477993

Mail: [info\(at\)bischoff-u-partner.de](mailto:info(at)bischoff-u-partner.de)

Web: www.bischoff-u-partner.de

Vertreten durch

Dr. Ulrich Wendt

Geschäftsführer:

Friedrich Hachenberg

Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow

Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen

HRB Nr. 26876

Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a

56154 Boppard-Buchholz

Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0

Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de

www.stadt-land-plus.de



1. Ausgangssituation

Die Gemeinde strebt dauerhaft eine moderate Einwohnerentwicklung mit einer gesunden Mischung aller Generationen an. Dazu muss u.a. für die Generation der Bauwilligen ein attraktives Angebot bereitgestellt werden – sowohl in Form eines „Baugebiets Ortsmitte“ als auch moderat in den Außenbereichen, wenn durch die Innenentwicklung nicht ausreichend Flächen akquiriert werden können. In der Vergangenheit hat das Fehlen von Bauplätzen in Aarbergen bereits zur Abwanderung von Bauwilligen in umliegende Gemeinde geführt.

Zur Sicherung Aarbergens als attraktiven Wohnort plant die Gemeinde, sowohl das Hessische Förderprogramm Dorfentwicklung, als auch eine moderate Entwicklung von nicht konkurrierenden Baugebieten zu nutzen.

Mit dem in Aufstellung befindlichen IKEK Aarbergen wird die Teilnahme der Gemeinde am Hessischen Dorfentwicklungsprogramm im Zeitraum von 6 Jahren (von 2020 bis ca. 2026) vorbereitet. Die Gemeinde Aarbergen plant daneben die Ausweisung von 2 Neubaugebieten.

Dorfentwicklung und konkurrierende Baugebiete

Gemäß Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung vom 15.08.2019 sowie den „Vertiefenden Informationen – Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung“ (Version 1/November 2019) ist die Ausweisung von zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig.

Mit dem eigenständigen Programmziel der Hessischen Dorfentwicklung, keine konkurrierenden Baugebiete auszuweisen, wird das übergeordnete Ziel „Verringerung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung“ verfolgt. „Im Regelfall ist daher ein geplantes Neubaugebiet in Ortsrandlage als konkurrierend zur Innenentwicklung anzusehen.“ (vertiefende Informationen, Seite 5).

Die Beurteilung, ob ein Neubaugebiet konkurrierend zur Innenentwicklung wirkt, wird anhand von folgenden Fragestellungen geprüft:

1. Steht das Neubaugebiet in unmittelbarer Konkurrenz zu bestehendem Innenentwicklungspotenzial im gleichen Orts- bzw. Stadtteil?
2. Besteht eine Konkurrenz zur Innenentwicklung in anderen Orts- bzw. Stadtteilen des Förderschwerpunktes?
3. Sind durch das Neubaugebiet nachteilige Auswirkungen auf die Innenentwicklung bzw. die Bevölkerungsentwicklung der umliegenden Kommunen zu erwarten?
4. Ist das Neubaugebiet bedarfsorientiert oder angebotsorientiert?

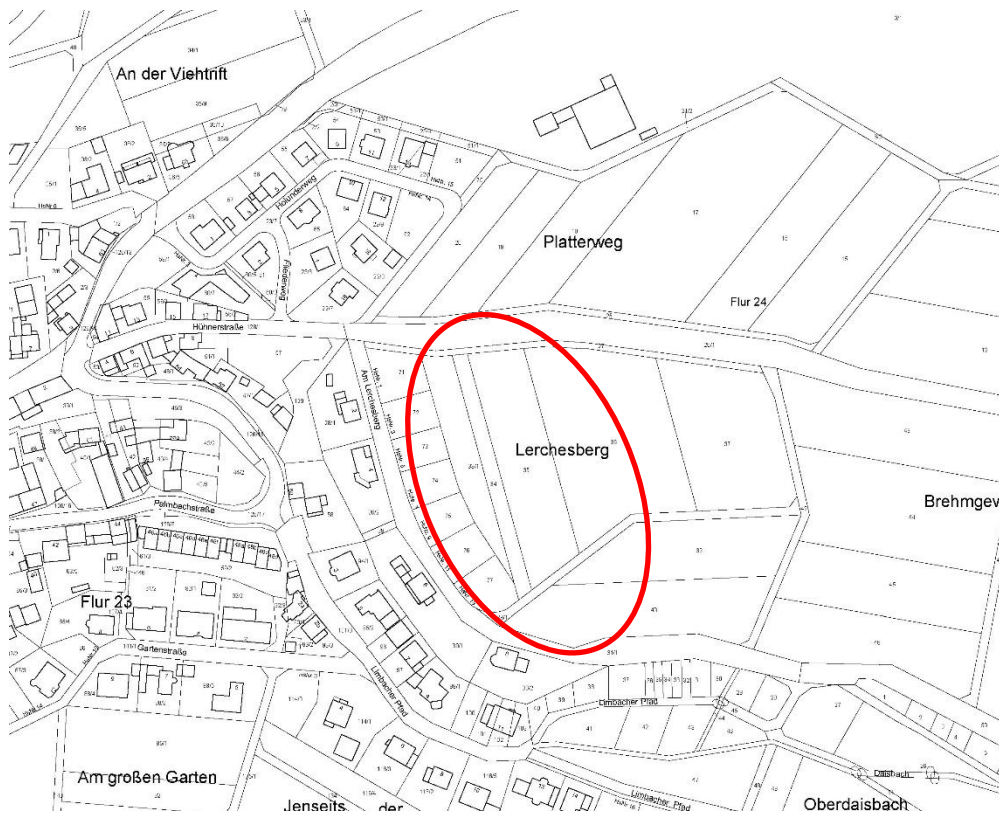


2. Planungsabsichten

Die Gemeinde möchte in den kommenden Jahren zwei Baugebiete entwickeln. Weiterhin wurde im Rahmen des ISEK zur Konversion der ehemaligen Passavant-Gießerei der Vor-entwurf einer Mischbaufläche entwickelt:

Panrod Erweiterung „Am Lerchesberg“

In Panrod soll das aktuelle Baugebiet „Am Lerchesberg“ um zwei weitere Bauzeilen in den Außenbereich erweitert werden. Die im Osten des Ortsteils gelegene Fläche soll durch eine neu zu schaffende Verbindung zwischen der „Hühnerstraße“ im Norden und der Straße „Am Lerchesberg“ im Süden erschlossen werden. Die Bebauung ist beiderseits dieser neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Damit wird ca. 1,0 ha Bruttobauland aktiviert, was wiederum ca. 15 Bauplätzen entspricht.



Panrod: Bereich des geplanten Neubaugebiets zur Erweiterung „Am Lerchesberg“

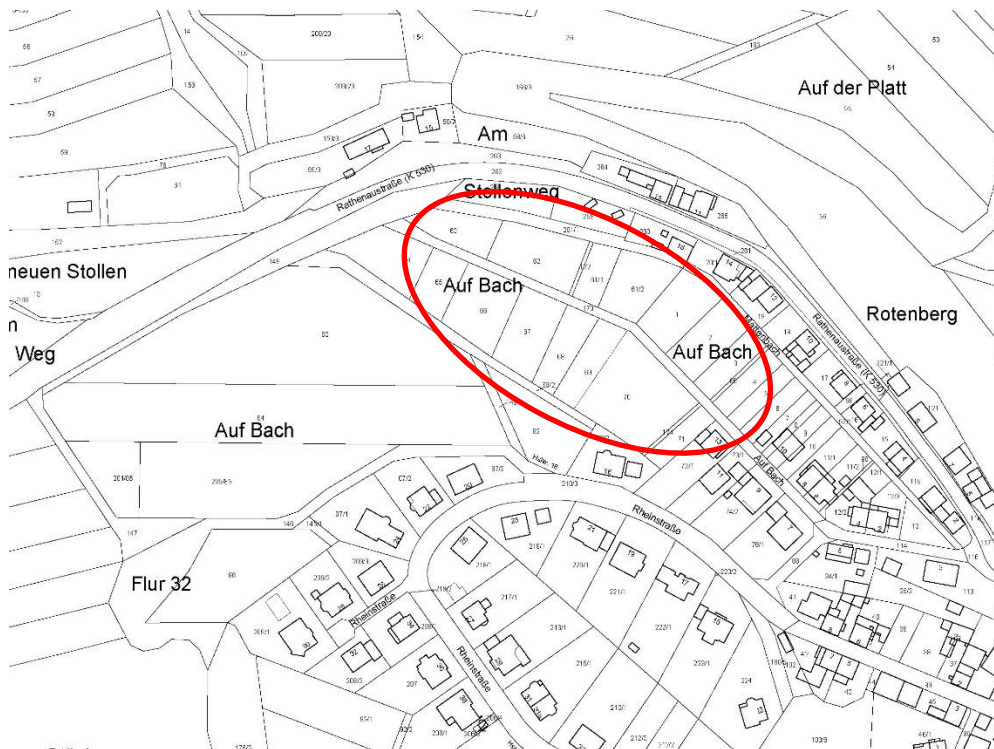
Panrod ist mit 691 Einwohnern ein kleinerer Ortsteil der Gemeinde Aarbergen. Das geplante Neubaugebiet ist nicht nur für den Ortsteil geplant, sondern stellt einen Beitrag zur Entwicklung der gesamten Gemeinde dar. Gleiches gilt für das geplante Baugebiet in Rückershausen.

Rückershausen „Auf Bach“

Im Ortsteil Rückershausen, wo schon seit Jahren kein neues Baugebiet ausgewiesen wurde, ist am westlichen Ortsrand zwischen der „Rathenaustraße“ und der „Rheinstraße“ ein Lückenschluss geplant. Die als Feldweg weitergeführte Straße „Auf Bach“ soll zur



Erschließung des neuen Baugebiets ausgebaut werden. Hier handelt sich um ein Baugebiet von rund 1 bis 1,5 Hektar Bruttobauland.



Rückerhausen: Bereich des geplanten Neubaugebiets „Auf Bach“

Nachrichtlich: Mischgebiet „Wohnen und Arbeiten am Aubach“

Darüber hinaus sind die aktuellen Planungen im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) „Areal der ehemaligen Passavant-Gießerei Michelbach/Kettenbach“ zu berücksichtigen. Hier wurden für das Plangebiet drei alternative städtebauliche Entwürfe entwickelt. Alle drei Varianten sehen unter dem Begriff „Wohnen & Arbeiten am Aubach“ ein kleines Mischgebiet vor. Das Wohnen ist hier zweitrangig, der Fokus der gesamten Konversionsfläche und auch des Mischgebiets liegt auf „Arbeiten“.

Das ISEK wurde mit Datum August 2019 abgeschlossen. Der städtebauliche Entwurf zeichnet eine Vision, deren Umsetzung – angesichts der geschätzten Kosten in Höhe von 8,35 Mio. EUR (ohne Altlastensanierung) – sicherlich nicht zeitnah erfolgen wird. Hinzu kommt, dass sich die überplanten Flächen in privatem Besitz befinden und die Gemeinde hier über keinen Handlungsspielraum verfügt.



Städtebaulicher Entwurf im Rahmen des ISEK „Areal der ehemaligen Passavant-Gießerei Michelbach/Kettenbach“, favorisierte Variante

Im Weiteren wird somit von der konkreten Planung von zwei Baugebieten im Umfang von zusammen rund 2,5 Hektar Bruttobauland mit geschätzt 40 Bauplätzen ausgegangen.



3. Angebot

Verfügbare Bauplätze

Mit Ausnahme von aktuell noch 4 Flächen sind keine Bauplätze aus öffentlicher Hand verfügbar. Aus privater Hand werden derzeit 3 Bauplätze für ein Einfamilienhaus (750 bis 800 m²) sowie 5 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (875 bis 1.130 m²) angeboten. Die Angebote von Privat liegen alle in Michelbach.

Preise und Lage der angebotenen Bauplätze

Von der Gemeinde werden Baulandpreise in Höhe von zuletzt rund 140 EUR/m² (Ortsteil Hausen) und von den privaten Verkäufern (OT Michelbach) rund 160 EUR/m² aufgerufen. Der Bodenrichtwert beträgt laut BORIS Hessen rund 110 EUR / m² (Michelbach). Neben dem relativ hohen Kaufpreis in Verbindung mit den vergleichsweise großen Grundstücken bei den von Privat angebotenen Flächen kommen zumindest teilweise wenig attraktive Lage- und Rahmenbedingungen wie u.a. doppelte Erschließung, starke Neigung, ungünstiger Grundstückszuschnitt, das Wohnumfeld und/oder eine Nord-Exposition hinzu.

Leerstand

Aktuell sind in Aarbergen 24 Leerstände verzeichnet, was einem Anteil von etwa 0,8% der Wohngebäude entspricht. Im Rahmen der Bearbeitung des IKEK wurde vom Frühjahr bis Herbst 2019 die Erfassung der Leerstände mehrfach aktualisiert. Dabei wurde deutlich, dass es sich dabei oftmals um temporäre Erscheinungen handelte, die bei der nächsten Erfassung nicht mehr als Leerstand angesprochen wurden, weil sie wieder „bewohnt“ oder „im Umbau befindlich“ waren. Lediglich einige wenige Gebäude sind als dauerhafter Leerstand und damit als „Problemfälle“ für das Ortsbild anzusprechen. Hier hat die Gemeinde in der nahen Vergangenheit bereits mehrere „kritische“ Immobilien angekauft (siehe IKEK: potenzielle Entwicklungsbereiche in Kettenbach und Panrod).

Struktureller Leerstand ist mithin derzeit nicht vorhanden.

Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von > 75 Jahren

In Aarbergen sind aktuell 532 Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Bewohnern von mehr als 75 Jahren gemeldet. Es kaum verlässlich absehbar, wie viele Gebäude wann „auf den Markt“ kommen. Die Erfahrung der letzten Jahre legen aber den Schluss nahe, dass - zumindest in der absehbaren Zeit von 6 Jahren - die große Nachfrage nicht zu Problemen bei den Bestandsimmobilien führen wird.

Aus der Verteilung der Altersgruppen (Alters“pyramide“) lässt sich jedoch grundsätzlich ablesen, dass die Gruppe der „Häuser-Abgebenden“ in den kommenden Jahren stetig zunehmen und im Vergleich zur nachkommenden Generation relativ groß sein wird. Der Peak der „Baby-Boomer-Generation“ (um 1965 Geborene) wird 2030 in Ruhestand gehen. Langfristig dürfte somit das Angebot an Bestandsimmobilien steigen und - soweit heute absehbar - die Nachfrage (ohne Zuzug) sinken.

Baulücken

In allen Ortsteilen der Gemeinde zusammen sind 55 Baulücken erfasst. Es handelt sich zum allergrößten Teil um Flächen, die dem Markt aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Mögliche Motivationen dürften u.a. in dem aktuellen Zinsniveau, der



Rendite von Bauland, familiäre Überlegungen und – aus Sicht der Stadtentwicklung - auch in einer mangelnden Einsicht in die Wirkung von Baulücken begründet sein.

Die Gemeinde hat – jenseits von Bewusstseinsbildung der Grundstückseigentümer – kaum Einfluss auf deren Entscheidung. Auf die Maßnahmen der Gemeinde zur Aktivierung dieser Baulücken wird weiter unten eingegangen.

Es ist davon auszugehen, dass im Zeitraum von 6 Jahren höchstens 11 Baulücken (entspricht 20 %) bebaut werden.

Leerstehende Wirtschaftsgebäude

Ein vermutlich noch geringeres Interesse an einer Umwandlung in Wohnraum besteht bei den insgesamt 93 „leer stehenden“ ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. I.d.R. sind diese oftmals großvolumigen Gebäude nicht wirklich leer stehend, sondern dienen als Unterstand und/oder Lagerflächen. Sie sind meist Teil von Hofreiten und somit im engen privaten Umfeld von Wohngebäuden zu finden. Ein Ausbau von Wohnraum geht hier noch direkter mit einem Verlust von Wohnqualität der Besitzer einher.

Hinzu kommt, dass eine Vielzahl dieser Gebäude augenscheinlich nicht saniert und zu Wohnraum umgebaut werden können, sondern ein Neubau deutlich wirtschaftlicher sein dürfte. Dies liefe wiederum vermutlich dem Ziel des Erhalts von baukulturellem Erbe zuwider. Auch ist zu erwarten, dass sich dabei – aufgrund baurechtlicher Fragen zur Grenzbebauung – teilweise noch gut erhalten dörfliche Bauweisen (Haus-Hof-Bebauung/Hofreiten) auflösen werden.

In Aarbergen wurden bisher nur sehr wenige ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Situation ändert und in den kommenden sechs Jahren eine nennenswerte Anzahl von Umnutzungen erfolgen wird.

Baulandreserven im F-Plan

Rund 8,7 ha Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans sind derzeit noch nicht bebaut. Diese „Baulandreserven“ entsprechen bei einer Annahme von 15 Bauplätzen pro Hektar Bruttobauland einer Reserve von 130 Bauplätzen. Diese Baulandreserven aus dem F-Plan aus dem Jahr 1996 sind aus unterschiedlichen Gründen heute nicht mehr „erste Wahl“ bzw. stehen einer Bebauung z.T. grundsätzlich nicht zur Verfügung (da z.B. nah an Gewässern, Immissionskonflikte etc.). Die Darstellungen von Baulandreserven des F-Plans könnten teilweise zurückgenommen werden.



4. Bedarf/Nachfrage

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

(Basis: HessenAgentur: Gemeindedatenblatt Aarbergen)

Die Bevölkerungsentwicklung ist aktuell bzw. war in den vergangenen 5 Jahren – nach einer Phase der Abnahme – wieder von einem Wachstum geprägt. Am 31.12.2015 waren in Aarbergen 6.328 Einwohner (inkl. Nebenwohnsitz) gemeldet, am 31.12.2018 insgesamt 6.506 Einwohner (Zunahme von 2,8 %).

Die Bevölkerung sollte lt. Prognose der HessenAgentur im Zeitraum von 2015 bis 2020 um 2,4 % wachsen, danach bis 2030 um 2,1 % abnehmen. Dieser Prognose folgend werden im Jahr 2020 insgesamt 6.480 Menschen in Aarbergen leben und im Jahr 2030 wieder 6.344. Am Ende der 6-jährigen Programmlaufzeit der Dorfentwicklung (Ende 2025) leben – eine lineare Entwicklung annehmend – 6.398 Einwohner in Aarbergen.

Anmerkung

Die tatsächliche Entwicklung ist bisher deutlich positiver verlaufen. Im Zeitraum 2015 bis 2018, hat die Gemeinde 2,8 % mehr Einwohner zu verzeichnen. Eine Änderung dieser derzeit positiven Entwicklung ist nicht zu erkennen, sodass für Ende 2020 ein Einwohnerstand von 6.627 Einwohnern angenommen werden kann. Hiervon ausgehend führt eine Abnahme von 2,1 % im Zeitraum von 2020 bis 2030 zu einem Einwohnerstand von 6.488, was in etwa der heutigen Einwohnerzahl entspricht. Am Ende der 6-jährigen Programmlaufzeit (2026) leben – wiederum eine lineare Entwicklung annehmend – 6.545 Einwohner in Aarbergen, mithin rund 150 Einwohner mehr als von der HessenAgentur zuletzt prognostiziert.

„Wohlstandsnachfrage“

Ergänzende Indikatoren im Regionalvergleich

	Aarbergen	Rheingau-Taunus-Kreis	RB Darmstadt	Hessen
Flächenindikatoren (31.12.2017)				
Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einw. (m ² /Einw.)	862	582	374	538
Anteil der Landwirtschaftsfläche an Gesamtfläche in %	41%	29%	38%	42%
Anteil der Waldfläche an Gesamtfläche in %	42%	54%	39%	40%
Bevölkerungsdichte (31.12.2017)				
Einw. je km ²	179	230	534	296
Einw. je km ² - Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.161	1.717	2.671	1.860
Wohnungen (31.12.2017) ¹				
Anzahl der Wohnungen (Angaben in 1.000)	3,0	90,4	1.917,7	3.024,0
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+12,7%	+15,1%	+11,2%	+10,6%
Wohnfläche je Einw. (m ² /Einw.)	53,2	50,7	44,7	46,7
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+29,7%	+22,0%	+12,4%	+15,0%

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden * Werte anonymisiert, keine Daten vorhanden oder keine Berechnung möglich.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2018), Berechnungen der Hessen Agentur.



Aus den „ergänzenden Indikatoren im Regionalvergleich“ lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

Flächenindikatoren und Bevölkerungsdichte

Die Gemeinde ist ländlich geprägt, die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner ist im Vergleich zum Kreis und zum Land relativ hoch. Der Flächenverbrauch pro Einwohner ist vergleichsweise hoch. Dies spiegelt sich in einer geringen Bevölkerungsdichte pro km² wider, sowohl bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde als auch bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen hat im Zeitraum von Ende 2000 bis Ende 2017 um 12,7 % zugenommen. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung von 7.246 Einwohnern um 10,2 % auf 6.506 Einwohner am 31.12.2018 gesunken. Unterm Strich hat die Wohnfläche pro Einwohner so binnen 18 Jahren um 29,7 % zugenommen. Auch in den Vergleichsräumen (Kreis, RB Darmstadt, Hessen) nahm die Wohnfläche pro Einwohner deutlich zu, jedoch weniger stark als in Aarbergen.

Auswirkungen auf die Baulandnachfrage

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde in den kommenden Jahren eine Verringerung dieses Flächenverbrauchs von +1,65 % p.a. auf +1,0 % p.a. anstrebt. Es dürfte – zumindest vor einem kurzfristigen Planungshorizont von 6 Jahren – kaum gelingen, diesen bereits ambitionierten Wert noch deutlicher zu reduzieren, da die Gemeinde nur sehr begrenzten Einfluss auf diese „Wohlstandsnachfrage“ hat.

Bereits bei der aus heutiger Sicht pessimistischen Bevölkerungsprognose der HessenAgentur für 2026 (rund 6.400 Einwohner für Ende 2025) erwächst aus der auf 1 % p.a. reduzierten Wohlstandsnachfrage bei 3.014 Wohnungen (Ende 2017) ein rechnerischer Bedarf von 180 Wohnungen.

Nachfrage der letzten 5 Jahre

In allen Ortsteilen zusammen wurden im genannten Zeitraum rund 350 Nachfragen nach Bauplätzen registriert. Auch wenn eine Mehrfachzählung von Interessenten nicht ganz ausgeschlossen werden kann, wird die Dimension seitens der Gemeinde als realistisch angesehen. Damit steht einer Nachfrage von 50 bis 70 Interessenten p.a. ein Verkauf von 50 Grundstücken in 5 Jahren (d.h. 10 Grundstücke p.a.) gegenüber.



5. Baulandpolitik und Maßnahmen zur Innenentwicklung

Baulandpolitik der Gemeinde

Die Gemeinde hat zuletzt im August 2008 ihre Grundsätze der Baulandpolitik aktualisiert (siehe Anlage). Die Gemeinde Aarbergen legt gemäß § 1 dieser Grundsätze „den Schwerpunkt ihrer Baulandpolitik auf die „Schließung innerörtlicher Baulücken sowie von Baulücken in ausgewiesenen Neubaugebieten.“ Zur Vermeidung weiterer Baulücken werden neue Baugebiete nur entwickelt, wenn die Gemeinde mindestens 50 % der Flächen als Bauland erworben hat (vgl. § 1 der Grundsätze). Mit dem Instrument der Bauverpflichtung für die Käufer von Bauplätzen (§ 6 der Grundsätze) wird eine Bevorratung und Spekulation mit Bauland ausgeschlossen.

Die Vermarktung der Bauplätze soll nur nach und nach und prioritär an Bauwillige aus Aarbergen erfolgen (§ 3 der Grundsätze). Die Gemeinde wird damit explizit auf den großen Bedarf von Aarbergener Bürgerinnen und Bürgern reagieren und kein „angebotsorientiertes“ Baugebiet in Konkurrenz zu benachbarten Gemeinden entwickeln.

Die Gemeinde hat die Flächen der beiden Baugebiete in Panrod und Rückershausen bereits teilweise erworben. Mit den verbleibenden Eigentümern werden aktuell weitere Gespräche geführt.

Maßnahmen der Innenentwicklung

Hierzu tritt sie u.a. als Käufer von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden und Flächen auf, um diese zu entwickeln. Als Beispiele seien die aktuellen „potenziellen Entwicklungsbereiche“ des IKEK in Kettenbach (Friedhofstraße/Oberstraße) und Panrod (Alte Hofreite) angeführt. Auch die anderen beiden potenziellen Entwicklungsbereiche dienen der Entwicklung und Neuordnung der Ortsmitten.

Die Gemeinde betreibt außerdem seit Jahren ein aktives Baulückenmanagement mit aktiver Erfassung und Baulückenbörse auf der Homepage. Während dieser Marktplatz vor ca. 5 Jahren durchaus von Verkäuferseite genutzt wurde und die Aktivierung von Verkäufern durch Anrufe zu Erfolgen geführt hat, ist dieser Marktplatz heute ungenutzt – auch dies ist ein Zeichen für die aktuell geringe Bereitschaft zum Verkauf von Bauland.

Als weitere Belege für die Innenentwicklung kann die Durchführung der Dorferneuerungen in Rückershausen, Daisbach und Michelbach sowie die ehemalige Ortskerngestaltungssatzung mit einer kleinen Förderkulisse für private Sanierungsmaßnahmen im Ortskern genannt werden.

Reduzierung des Flächenverbrauchs, Wohnungsmix

Neue Bauflächen sowohl im Innen als auch Außenbereich werden durch platzsparende Bauweise mit vergleichsweise kleinen Grundstücken entwickelt. Weiterhin strebt die Gemeinde die Kooperation mit Investoren an, die modernen Wohnraum in Form von umfeldangepasstem Geschosswohnungsbau zur Verfügung stellen. Hierfür sind insbesondere Lagen in den Ortsmitten der beiden größeren Ortsteile geeignet.



6. Fazit

Angesichts eines ausgesprochen geringen Angebots von Häusern auf dem Immobilienmarkt, in Verbindung mit einer sehr geringen Leerstandsquote und einem geringen Angebot verfügbarer Baulücken einerseits und der aktuell hohe Nachfrage andererseits, scheint die Ausweisung von 2 Baugebieten in der Gemeinde Aarbergen in der Größe von ca. 40 Bauplätzen für den Zeitraum von 6 Jahren vertretbar. Eine Konkurrenz zu den Ansätzen der Innenentwicklung ist weder für einen der beiden Ortsteile anzunehmen noch für die gesamte Gemeinde Aarbergen oder angrenzende Gemeinden.

Vielmehr würde ein Verzicht auf diese Baugebiet zu einer Abwanderung von Bauwilligen in angrenzende Räume und zu einem Verlust von junger Bevölkerung und Innovation führen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Thomas Zellmer/Ih
Dipl.-Geograf
Boppard-Buchholz, November 2019

Anlagen:

Grundsätze der Baulandpolitik in der Gemeinde Aarbergen, Fassung vom 30.08.2007