Gemeinde Greifenstein

Ortsteil Beilstein
Bebauungsplan „Vor dem Hain/Jost Dietrichswies/Hainhecke“,
1. Änderung und Erweiterung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Planstand: Entwurf 12/2015

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ... 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsdarstellung ... 4
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen ... 5
3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe ... 5
3.2 Ziele der Raumordnung ... 5
3.3 Städtebauliche Alternativenprüfung ... 8
3.4 Flächennutzungsplan ... 9
4 Planungsverfahren ... 10
5 Festsetzungen ... 10
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen ... 10
5.3 Flächen für die Errichtung von Stellplätzen ... 11
5.4 Von Bebauung freizuhaltender Bereich ... 11
5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 11
5.6 Wasserflächen ... 12
5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Wald ... 12
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 12
6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange ... 12
6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung ... 12
6.1.1 Gewässerschutz ... 12
6.1.2 Erschließung ... 13
6.2 Verkehr ... 13
6.3 Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz ... 14
6.4 Wald ... 14
6.5 Denkmalschutz ... 16
7 Bodenordnung ... 17

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

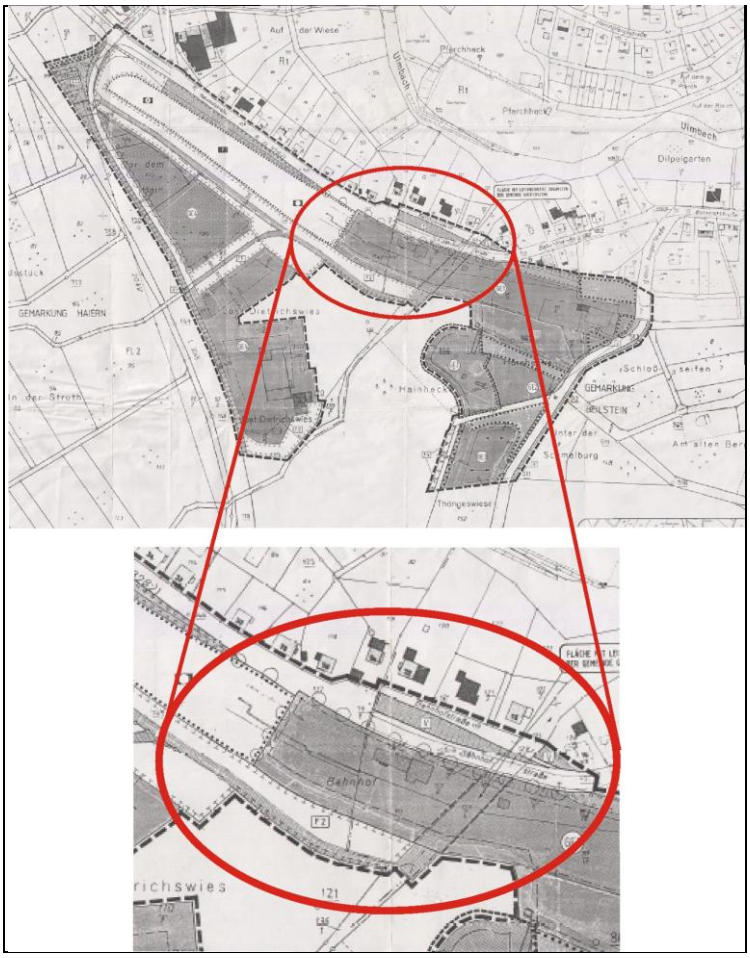
Die Sicherung der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist ein zentrales städtebauliches Handlungsfeld und Basis einer zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung. Die einzigen Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen - periodischen Bedarfs in der Gemeinde sind ein Lebensmittel- und Getränkemarkt im Ortsteil Holzhausen und ein kleines Geschäft in Greifenstein (wird am 12.12.2015 schließen).

Am zentralen und einwohnerstärksten Ortsteil Beilstein gibt es keine Versorgungsmöglichkeit. Das letzte Geschäft, ein innerörtlicher Markt (zuletzt Drogerie), wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Diese kleinflächige Ladeneinheit liegt ohne bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und ohne ausreichende Parkmöglichkeiten eingefasst von drei Straßen in der Ortsmitte. Eine Wiedernutzung des Gebäudes mit ungünstigem Grundriss für einen Lebensmittelmarkt ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungslage ist die Gemeinde bestrebt, die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Beilstein bietet die entsprechenden Rahmenbedingungen. Es liegt im zentralen Ortsteil und ist wegen der guten verkehrlichen Anbindung konfliktfrei von allen Ortsteilen gut zu erreichen.

Im Planbereich (im Bebauungsplan „Vor dem Hain/Jost Dietrichswies/Hainhecke“ großflächig als Gewerbegebiet festgesetzt) befinden sich in der Schlossstraße bereits der Bauhof der Gemeinde und der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Märkten sind gegeben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Vor dem Hain / Jost Dietrichswies / Hainhecke“



Abseits der erschließungstechnischen Voraussetzungen und der wirtschaftlichen Standortentscheidungen ist planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlungsvorhaben der Bebauungsplan „Vor dem Hain/Jost Dietrichswies/Hainhecke“. Dieser setzt bisher Gewerbegebiet fest, in dem die Einrichtung reiner Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen ist. Planungsrechtlicher Auslöser für die Einleitung des Änderungsverfahrens ist die Notwendigkeit zur Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet.

Nach Erstellung erster Planungsskizzen für die Anordnung von zwei Lebensmittelmärkten im Plangebiet haben sich die Gremien der Gemeinde Greifenstein im Jahr 2014 mehrfach mit der Thematik befasst. Zunächst wurde der Verkauf gemeindlicher Grundstücke an die Vorhabenträger beschlossen, die für das Projekt erforderlich sind. In weiteren Beschlüssen wurde zunächst ausschließlich der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zugestimmt, später wurde dies in einen Vollversorgermarkt umgewandelt. Nachdem die Gemeindevertretung dem Antrag der Vorhabenträger, einen Vollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter ansiedeln zu können, abgelehnt hatte, wurde im Herbst 2014 ein Bürgerbegehren eingereicht. Nach Anerkennung durch die Gemeindevertretung wurde am 22. März 2015 ein Bürgerentscheid herbeigeführt. Ziel des Bürgerentscheids war, abweichend von den Beschlüssen der Gemeindevertretung eine gemeinsame Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters zu ermöglichen. Der Bürgerentscheid wurde zugunsten der Fragestellung entschieden und ist damit Grundlage für die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsdarstellung

Das Plangebiet umfasst Grundstücke um das noch bestehende Bahnhofsgebäude in Beilstein unmittelbar an der Ortsdurchfahrt (Schlossstraße, L 3282). Aufgrund der besonderen topografischen Situation und der historischen Entwicklung Beilsteins liegen bebaute Grundstücke nur locker an der Straße an. Der Planbereich gehört zur Siedlungslage von Beilstein. Benachbarte Nutzungen sind im Osten/Südosten Gewerbebetriebe und das Schützenhaus. Westlich schließen unmittelbar die Freiwillige Feuerwehr und der gemeindliche Bauhof an. Nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich gemischte Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Handwerk (Steinmetz) und freien Berufen (Tierarzt). Südlich wird das Gebiet begrenzt von einem Graben und Wald. Hinter den Waldflächen folgen die Grundstücke eines größeren Gewerbebetriebs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Im Geltungsbereich liegt das ehemalige Bahnhofsgebäude, das nach Aufgabe der Ulmtalbahn ausschließlich als Wohnhaus genutzt wird. Im Anbau (ehemalige Güterhalle) befand sich bis zur Betriebsaufgabe am 27.11.2015 eine Geschäftsnutzung (Paketannahme, Lotto, Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften). Die rückseitigen Grundstücksflächen sind Freifläche zur privaten Freizeitnutzung. Der Gleiskörper, der in die Flächen der Feuerwehr und des Bauhofs hineingereicht hatte, ist zurückgebaut.
Zwischen dem Gebäude und der Feuerwehr liegen Freiflächen, die vollständig geschottert sind und regelmäßig öffentlich genutzt werden.
An der Straße befindet sich die Bushaltestelle „Beilstein Bahnhof“.
Am Südrand des Plangebiets verläuft eine Rinne zur Ableitung von Niederschlagswasser. Im westlich angrenzenden Abschnitt hinter den Grundstücksflächen von Feuerwehr und Bauhof verläuft der Regenwasserkanal unterirdisch. Die Grenze des Plangebiets bildet ein südlich davon abgesetzt verlaufender Bach (namensloses Gewässer III. Ordnung) bzw. der Rand des anschließenden Waldes.

Die verkehrliche Anbindung ist mit Direktzufahrten an die Schlossstraße (L 3282) gesichert.

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Im Vorhabenbereich besteht der Bebauungsplan „Vor dem Hain/Jost Dietrichswies/ Hainhecke“ aus dem Jahr 1993, der den Änderungsbereich und die umgebenden Bereiche als Gewerbegebiet festsetzt. Nach den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen sind in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, in Anpassung an die Raumordnungsziele schließt der gültige Bebauungsplan die Errichtung von Verkaufsflächen als selbstständige Betriebe aus.
Auslösendes Planungserfordernis ist die notwendige Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet. Die Anforderungen an die Verwirklichung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den notwendigen Stellplätzen machen eine Anpassung der überbaubaren Flächen notwendig, woraus sich weitere Änderungen ergeben.

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Bundesrechtliche Planungsvorgabe ist § 11 der Baunutzungsverordnung. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Grenze, ab der die Vermutungsregel für etwaige Auswirkungen im zitierten Sinne greift, liegt gemäß § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von 1.200 qm oder mehr bzw. - definiert durch höchstrichterliche Rechtsprechung - bei einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr.

In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereich ist Einzelhandelsnutzung vorgesehen. In Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebiets ist als Neufestsetzung die Ausweisung eines Sondergebiets im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO notwendig.

3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Nachfolgend werden in Stichworten die für das Planungsvorhaben wesentlich beachtlichen Raumordnungsziele genannt. In Klammern ist die jeweilige Ordnungsnummer des Ziels im Regionalplan Mittelhessen 2010 aufgeführt:

1. Die Gemeinde Greifenstein ist Grundzentrum (4.3-15).
2. Zentrale Ortsteile sind Beilstein und Allendorf (4.3-15).
3. Grundzentren dienen der Grundversorgung der Bevölkerung (4.3-1).
4. Flächen für großflächige Einzelhandelsvorhaben kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. […] Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot, 5.4-3).
5. Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten (5.4-4).
6. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, 5.4-5).
7. Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben 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 möglichst und Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden. […] (städtebauliches Integrationsgebot, 5.4-6).

8. Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. […] (Beeinträchtigungsverbot, 5.4-7).

9. Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche eine untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (5.4-10).

Zur Beurteilung, ob die Raumordnungsziele bei Einzelhandelsplanungen eingehalten sind, werden durch die Obere Landesplanungsbehörde verschiedene Kriterien angewendet, die als Beurteilungsmaßstäbe von der Regionalversammlung beschlossen wurden:

- Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich,
- Regionalplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung (mit Prüfschema).

In diesem Zusammenhang entscheidende Größe ist die in der Gemeinde vorhandene Kaufkraft. Daraus ergibt sich in Verbindung mit der durch ein Ansiedlungsvorhaben gebundenen Kaufkraft die Einschätzung, ob ein Vorhaben / eine Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

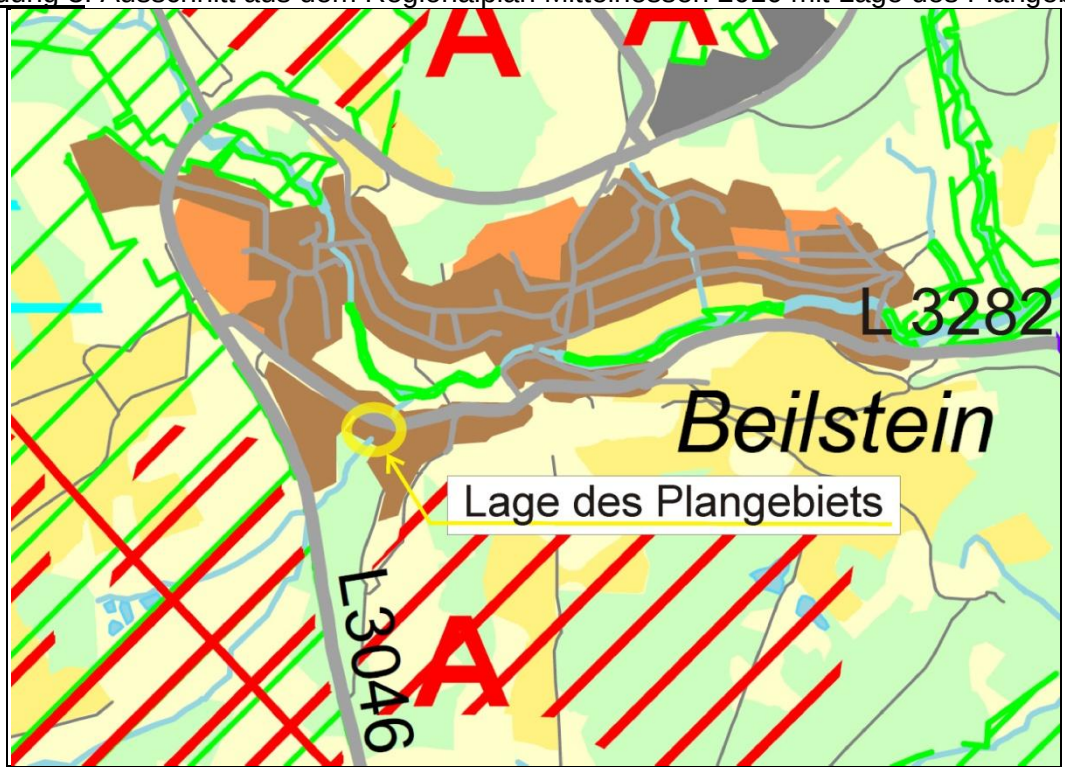
Abbildung 2: Lage des Planbereichs im Gemeindegebiet

Für die Entscheidung einen Bebauungsplan für Einzelhandelsvorhaben aufzustellen, ist die raumordnerische Zielsetzung für die kommunale Planung von zentraler Bedeutung. Deshalb wurden die Ansiedlungsvorhaben frühzeitig mit der Oberen Landesplanungsbehörde erörtert und abgestimmt. Das Abstimmungsergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte dienen der Grundversorgung der Bevölkerung und sind somit im Grundzentrum Greifenstein zulässig. Beilstein als zentraler Ortsteil ist raumordnerisch vorgesehener Standort für großflächige Versorgungsmärkte. **Dem Zentralitätsgebot ist entsprochen**.
- Versorgungsbereich / zentralörtlicher Verflechtungsbereich ist das Gebiet der Gemeinde Greifenstein. Das Vorhaben ist in das zentralörtliche System eingefügt, **dem Kongruenzgebot ist entsprochen**.
- Der Planbereich ist im Regionalplan als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen, **das Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist eingehalten**.
- Das Plangebiet liegt in der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3282 und ist damit optimal an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, ohne dass die Ansiedlung der Märkte zu starkem Mehrverkehr oder zu starken Verkehrsverlagerungen führen würde. Die L 3282 (gemeinsam mit L 3324) zieht sich als wichtige örtliche und überörtliche Verbindungsstraße durch große Teile des Gemeindegebiet vom Lahntal (von Leun - Stockhausen über die Greifensteiner Ortsteile Allendorf, Ulm, Holzhausen nach Beilstein) zur zweiten wichtigen Verbindungsstraße, der L 3046 (vom Raum Limburg über Beilstein nach Herborn / BAB 45). Diese Landesstraße verbindet 6 Ortsteile der Gemeinde Greifenstein miteinander und ist die wichtigste Verbindungsstraße zum zentralen Ortsteil Beilstein.
  Die zu überplanende Fläche liegt unmittelbar an der Ortslage im Siedlungsgebiet und ist an die ÖPNV-Buslinien 120/125, 206, 525 und 530/531 des Rhein-Main-Verkehrsverbunds angeschlossen (Haltestelle direkt am Vorhabengrundstück). **Dem städtebaulichen Integrationsgebot ist entsprochen**.
- Zentrale Orte benachbarter Gemeinden (Driedorf, Herborn, Sinn, Ehringshausen, Leun, Löhnberg, Mengerskirchen) mit integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen. Auch der zweite zentrale Ortsteil der Gemeinde (Allendorf) hat seit einigen Jahren keinen Versorgungsstandort mehr. Unter dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung ist auch eine Neuansiedlung mangels geeigneter Flächen für den großflächigen Einzelhandel auch nicht zu erwarten (→ Lösung unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit angestrebt). **Das Beeinträchtigungsverbot ist eingehalten**.
- Bei einer deutlichen Unterdeckung im Lebensmittelbereich (die Kaufkraftbindung in der Gemeinde beträgt aktuell ca. 48 v.H.) besteht ein Defizit in der Grundversorgung. Die geplante Ansiedlung eines Vollversorgers und eines Lebensmitteldiscounters fängt das Defizit auf und sichert unter dem Gesichtspunkt der rechnerischen Kaufkraftbindung die Vollversorgung. Zusammen mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt in Holzhausen kommt es rechnerisch zu einer Kaufkraftüberschreitung, die im Konflikt mit dem Kongruenzgebot und mit dem Beeinträchtigungsverbot stehen würde. Um diese Zielkonflikte zu vermeiden, wird über eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Marktes in Holzhausen eine großflächige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. (Der bestehende großflächige Lebensmittelmarkt im nicht zentralen Ortsteil Holzhausen steht im Gegensatz zum Zentralitätsgebot, der belegte Standort ist zudem nicht städtebaulich integriert.)
  Unter Berücksichtigung der genannten raumordnerischen Anforderungen und Rahmenbedingungen wird die Entwicklung in Beilstein aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde ohne Abweichungsverfahren als mit den raumordnerischen Zielvorgaben vereinbar eingestuft. Zur Sicherstellung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots ist die großflächige Einzelhandelsnutzung in Holzhausen durch entsprechende Änderung des Bebauungsplanes zukünftig auszuschließen. Im aufzustellenden Bebauungsplan in Beilstein sind über die pla-

nungsrechtlichen Festsetzungen die Verkaufsflächengröße auf 1.400 qm (davon mind. 300 qm für Getränke) für den Lebensmittelvollsortimenter und auf 1.100 qm für den Lebensmitteldiscounter zu begrenzen. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebiets



3.3 Städtebauliche Alternativenprüfung

Neben den einzelhandelsbezogenen Raumordnungszielen sind in der Bauleitplanung städtebauliche Grundsätze zu beachten. Hierbei ist insbesondere der im Baugesetzbuch verankerte Planungsvorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen zu nennen. Ergänzend sind die Gemeinden verpflichtet, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen besonders zu begründen.

Auch in der Landes- und Regionalplanung ist der Vorrang der Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder Revitalisierung von bebauten Flächen als Grundsatz für die räumliche Planung festgeschrieben.

Mit der Beantragung zur Aufnahme in das Förderprogramm zur Dorfentwicklung des Landes Hessen hat sich die Gemeinde verpflichtet, grundsätzlich keine Baugebiete mehr im Außenbereich auszuweisen.

Für die städtebauliche Alternativenprüfung ist also zu untersuchen, ob innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche der zentralen Ortsteile geeignete Flächen für eine Einzelhandelsentwicklung vorhanden sind. Dabei sind die unternehmerischen Anforderungen der ansiedlungswilligen Nutzer zu berücksichtigen. Unabhängig von der Unternehmenszugehörigkeit ist bekannt, dass weder ein Vollversorgermarkt noch ein Discounter als Einzelbetriebe einen Standort belegen würden sondern aus betriebswirtschaftlichen Gründen einen Kombinationsstandort wählen. Auch städtebaulich ist die Konzentration der Betriebsformen auf einen Standort positiv zu bewerten. Denn unabhängig von der zunehmenden Annäherung der Betriebstypen bei den Warenangeboten und der Sortimentsbreite und -tiefe, suchen Kunden

regelmäßig sowohl Vollversorger wie auch Lebensmitteldiscounter auf. Die Konzentration beider Betriebe auf einen Standort dient insoweit der Verkehrsvermeidung.

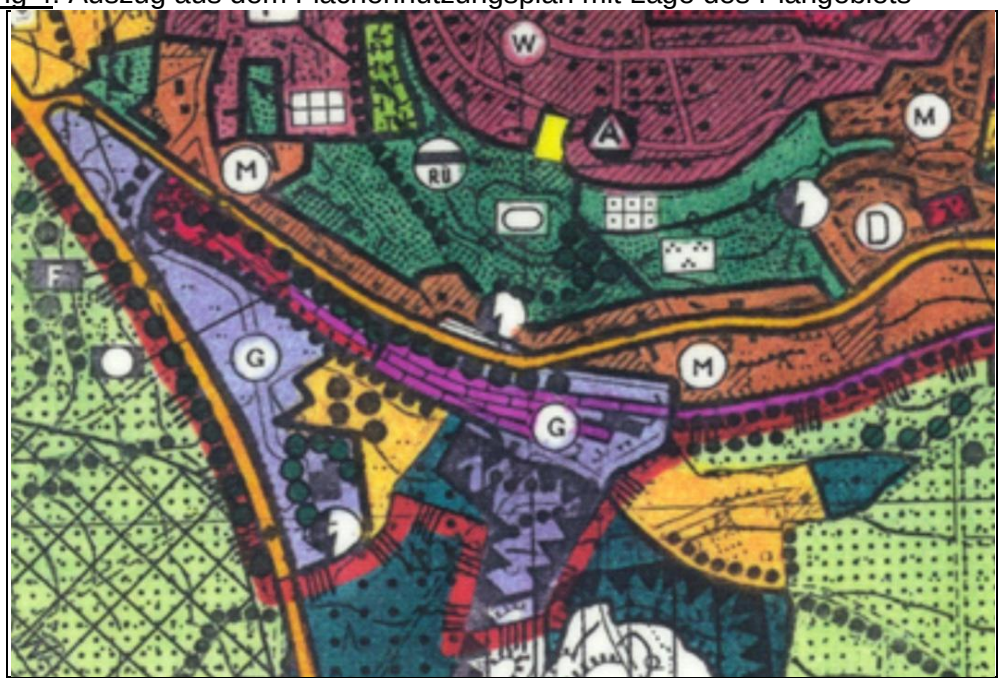
In Allendorf als zweitem zentralen Ortsteil der Gemeinde Greifenstein ist keine Fläche in der benötigten Größenordnung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorhanden. Das Grundstück eines ehemaligen Versorgungsmarktes ist zu klein und liegt abseits der Durchgangsstraße. Andere (Frei)Flächen im Bereich der Ortslage, wie Sport- oder Tennisplätze hätten die erforderliche Größe, sind aber nutzungsgebunden, würden mindestens Folgeplanungen für Ersatzstandorte für die Einrichtungen erfordern und sind verkehrstechnisch schlecht angebunden. Insgesamt ist festzuhalten, dass im Bereich der Ortslage von Allendorf kein geeigneter Standort für eine Planung der vorliegenden Art vorhanden ist, zumal der Ort mit seiner engen und verwinkelten Ortsdurchfahrt insgesamt für die Ansiedlung moderner, großflächiger Einzelhandelsvorhaben ungeeignet ist.

Unabhängig davon ist die Gemeinde bemüht, auch in Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus der Dorfentwicklung, ergänzende Versorgungsstandorte mit kleinflächigen Betrieben einzurichten bzw. wieder zu belegen. Kleinflächige Betriebe, für die es insbesondere im ländlichen Raum vermehrt gelungene Beispiele für funktionierende Betreibermodelle gibt, dienen der ergänzenden Grundversorgung vor Ort. Sie sind Bestandteil eines dezentral aufgebauten Versorgungsnetzes mit einem großflächigen Versorgungsstandort im Zentrum.

In Beilstein sind innerhalb der historischen Ortsbebauung ebenfalls keine geeigneten und verkehrsgerecht angebundenen Flächen verfügbar. Die unbebauten Flächen in dem planungsrechtlich gewidmeten Gebiet auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs sind unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung der einzige geeignete Standort für das Planungsvorhaben.

3.4 Flächennutzungsplan

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets



Neben den übergeordneten rechtlichen Anforderungen der Baunutzungsverordnung und den Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Daraus wurde der Bebauungsplan „Vor dem Hain/Jost Dietrichswies/Hainhecke“ entwickelt, der im Geltungsbereich des Änderungsplanes Gewerbegebiet festsetzt. Die Festsetzung des Sondergebiets weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Sinne des § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB wird bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte. Die überplanten Flächen sind teilweise bebaut (Gebäude des ehemaligen Bahnhofs - Wohnhaus mit angeschlossener Geschäftsnutzung), im Übrigen geschottert oder bewachsene Grundstücksfreifläche.
Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von insgesamt maximal 4.150 qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf,
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (vgl. Abschnitt 3) wird die Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung mit „großflächiger Einzelhandel“ näher bezeichnet. Auf Grund der raumordnerischen Zielvorgaben und einer dem Planungsverfahren vorgeschalteten Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde werden zur Sicherung des Beeinträchtigungsverbots die Verkaufsflächengrößen begrenzt. Eine zulässige Begleitnutzung (Gastronomie) und die notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausdrücklich in den Nutzungskatalog aufgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen ($FH_{max.}$) sowie durch die Festsetzung von Grundflächen innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässigen Grundflächen definieren die Größe der Hauptanlagen. Für Nebenanlagen und Stellplätze gelten die Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO sinngemäß.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Abgrenzungen, wie auch die zulässigen Grundflächen, sind aus dem Flächenbedarf für die Bauvorhaben abgeleitet. Sie berücksichtigen nachbarrechtliche Abstandsvorschriften und die Flächenanforderungen der Feuerwehr für die dort notwendigen Stellplätze und Zufahrten. Konkrete Maßangaben sind nicht aufgenommen. Abgesehen von dem bemaßten Mindestabstand zum benachbarten Feuerwehrgebäude besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine maßgenaue Abgrenzung. Für die Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren zeigt der Bebauungsplan mit hinreichender Genauigkeit, dass die Mindestgrenzabstände von 3 m ein-

zuhalten sind. Der Abstand zur südlich liegenden Grabenparzelle beträgt entsprechend der Abstimmung mit Unterer Wasser- und Unterer Naturschutzbehörde 5 m.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen (Lebensmittelmärkte) und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Damit werden v.a. die notwendigen Umfahrungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr ermöglicht, gleichzeitig wird auch ein kleiner Spielraum für die Abgrenzung der Parkplatzflächen gegeben.

5.3 Flächen für die Errichtung von Stellplätzen

Mit der Festsetzung wird verdeutlicht, dass unabhängig von den Grundsatzregelungen der Baunutzungsverordnung Stellplätze (einschließlich ihrer Zufahrten und Wege) auf dem gesamten Grundstück zulässig sind. Über die Stellplatzflächen wird auch die Anlieferung für den im östlichen Plangebietsteil anzusiedelnden Markt organisiert. Die Zulässigkeit der Stellplätze wird nicht auf die Grundfläche angerechnet.

5.4 Von Bebauung freizuhaltender Bereich

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zum benachbart liegenden Freiwilligen Feuerwehr dient der gemeinsamen Nutzung als Zufahrt zu dem Sondergebiet (Andienung Lebensmittelmarkt) und als Zufahrt zur Rückseite des Feuerwehrhauses sowie zur Anordnung von Stellplätzen für die Mitglieder der Feuerwehr. Sie ist entsprechend dieser Nutzungen von behindernden Einbauten freizuhalten, was über die Festsetzung hervorgehoben wird. Das Verbot zur Errichtung von Hochbauten korrespondiert hier mit der Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche.

5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schlossstraße. Die Straße fällt von Westen nach Osten ab, so dass im östlich Teil des Geltungsbereichs ein großer Höhenunterschied zwischen dem Baugelände und der Straße besteht. Dort bestehen Stützmauern und eine Böschung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der Einfahrtsbereich auf das Grundstück auf die Grundstücksabschnitte an der Straße zu beschränken, die keinen bzw. nur einen leicht überwindbaren Niveauunterschied haben und die gute Sichtbeziehungen in die Schlossstraße erlauben. Hier wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Im Abschnitt der größeren Geländeunterschiede wird eine Stützmauer als zulässig festgesetzt. Weitere Grundstücksanschlüsse sind über die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist über mehrere Buslinien an gegeben, die vorhandene Bushaltestelle unmittelbar am Grundstück bietet hier in der großen Flächengemeinde sehr gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit. Die Erreichbarkeit im ÖPNV soll auch zukünftig gesichert werden, weshalb die Haltestelle in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Wichtig ist eine kurze fußläufige Verbindung zwischen Bushaltestelle und den Einzelhandelsbetrieben. Dennoch soll die Position des Planzeichens in der Plankarte nicht als unveränderbarer Standort angesehen werden. Sollte eine Verschiebung der Haltestelle im Planbereich zur Sicherung von Betriebsabläufen und Verkehrsbeziehungen notwendig werden, ist dies ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich und zulässig.

5.6 Wasserflächen

Von dem Bebauungsplan ist ein namenloses Fließgewässer III. Ordnung betroffen. Dieser Graben im Süden des Plangebiets wird unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange als Wasserfläche in die Planfestsetzungen aufgenommen.

5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Wald

Mit der Bebauungsplanänderung werden festgesetzte Ausgleichsflächen überplant und kleinflächig bisher unbeplante Flächen in Anspruch genommen. Um die durch die Überplanung vorbereiteten Veränderungen zu ersetzen, werden neue Ausgleichsflächen in einem zweiten Teilgeltungsbereich festgesetzt. Die in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises bestimmte Fläche ist Teil einer größeren Aufforstungsmaßnahme, die von der Gemeinde als Sammelmaßnahme durchgeführt wurde.

Für die am südlichen Geltungsbereich liegende Grabenparzelle wird in inhaltlicher Übernahme des Ausgangsplanes als Entwicklungsziel „naturnaher Gewässersaum“ festgesetzt. Gleichzeitig wird der Bereich von der Oberen Forstbehörde als Wald eingestuft, so dass die Fläche mit einer Doppelfestsetzung belegt ist.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich außerhalb des Plangebiets der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Beilsteins. Die Änderung des Bebauungsplanes darf nicht dazu führen, dass das Feuerwehrgebäude in seiner Funktion und Nutzbarkeit beeinträchtigt wird. Bislang sind die Außenanlagen des Feuerwehrstützpunkts noch nicht angelegt worden. Derzeit können die Fahrzeuge der Feuerwehrmitglieder / Einsatzkräfte auf dem geschotterten Gelände im Plangebiet abgestellt werden. Zwar ist grundsätzlich auch eine Mitbenutzung zukünftiger Parkplätze im Gebiet der Einkaufsmärkte möglich oder der Parkplätze des benachbarten Bauhofs. In jedem Fall müssen aber für den Einsatzfall unmittelbar am Feuerwehrgebäude Stellplätze vorhanden sein. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen ist gleichzeitig Zufahrt zur Rückseite des Feuerwehrhauses (hier sind Tore für Einsatzfahrzeuge angeordnet) und wird zudem Zufahrt zum Anlieferbereich des benachbart entstehenden Marktes. Planungsrechtlich gesichert wird die Doppelnutzung über die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dokumentiert, dies in Verbindung mit dem Verbot zur Errichtung von Hochbauten in diesem Bereich.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer
Von der Bebauungsplanänderung ist ein namenloses Fließgewässer III. Ordnung betroffen. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan muss zur Verwirklichung der Planung und der Vorhaben die Abstandsfläche verringert werden.
Die notwendigen planerischen Veränderungen wurden im Vorfeld zu den formellen Beteiligungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde in einem gemeinsamen Termin (23.06.2014) mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert und mit der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium abgestimmt (Schriftwechsel im Juni/Juli 2014).

Eine erste Einschätzung der Unteren Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis gegenüber der Gemeindeverwaltung Greifenstein (Juli 2012) aus Anlass einer ersten Planungsidee, ergab, dass aus fachlicher Sicht dem Bebauungsplan wohl zugestimmt wird, wenn ein Schutzstrei-

fen von 5 m zum Gewässer verbleibt. Die Ersteinschätzung wurde im Rahmen des o.a. Erörterungstermins bestätigt.

Das betroffene Fließgewässer ist nicht natürlichen Ursprungs und verläuft im Bereich eines Dammes, geländemäßig oberhalb des Plangebiets. Vermutlich ist der Gewässerverlauf im Zuge der Einrichtung der Strecke der Ulmtalbahn und des Baus des Beilsteiner Bahnhofs angelegt worden. Eine Aue ist entlang des Grabens nicht vorhanden. Beeinträchtigungen des Gewässers oder seiner Randstrukturen sind nicht zu befürchten. Aus der fachlichen Sicht der Unteren Wasserbehörde steht der Planung insoweit nichts entgegen.

Die Obere Wasserbehörde empfiehlt, einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen freizuhalten. In Umsetzung dieser Empfehlung sind die Baugrenzen und die äußeren Grenzen der Flächen für Stellplätze festgesetzt worden. Gewässerparzelle selbst ist beiderseits des Baches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Daraus ergibt sich ein Abstand zwischen 7 m und 8 m zur Böschungsoberkante des Gewässers. Damit ist sowohl die Gewässerunterhaltung, die nur über den nördlichen, linksseitigen Randstreifen erfolgen kann, sichergestellt und der aus gewässerökologischer Sicht als notwendig benannte Pufferstreifen zum südlichen, rechtsseitigen Gehölzbestand ist eingehalten.

Das Flurstück 182, das das Plangebiet von Süd nach Nord durchzieht, ist die Parzelle eines verrohrten Grabens, der in der Fließrichtung Süd-Nord hier quert. Die Verrohrung ist massiv gebaut in einem begehbaren, betonierten Tunnelprofil (lt. Grundstücksvermessung etwa Ei-Form, Höhe etwa 2 m, ca. 4 m unter GOK).

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Altflächen, Bodenschutz
Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Beilstein der Ulmtalbahn. Die Gleisanlagen sind zurückgebaut, das Gelände von der Deutschen Bahn bzw. ihrer Rechtsvorgänger an die Gemeinde Greifenstein bzw. an Privateigentümer verkauft worden.
Auf den Grundstücken befinden sich heute die Anlagen des Gemeindebauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr (Grundstücke und Freianlagen) sowie nach wie vor das noch zu Wohnzwecken genutzte Gebäude des ehemaligen Bahnhofs.

Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten sind nach der Informationslage der Gemeinde im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt

6.1.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1993 gesichert. Neue oder zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Notwendig wird indes die teilweise Verlegung bestehender Kanäle und Wasserleitungen, die in dem Gebiet verlaufen.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Schlossstraße (Ortsdurchfahrt der L 3282) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Verkehrserschließung ist für den Individualverkehr (Kunden- und Lieferverkehr) optimal.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Anbindung über die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Bushaltestelle (Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil, VLDW mit Rhein-Main-Verkehrsverbundes, RMV) gegeben. Die Haltestelle wird von den Linien

- 120/125 (⇔ Beilstein - Bissenberg - Stockhausen - Wetzlar),
- 206 (⇔ Schulbuslinie Beilstein - Greifenstein - Greifenthal - Katzenfurt),
- 525 (⇔ Waldaubach/Schönbach/Greifenstein - Driedorf) und
- 530/531 (⇔ Greifenstein - Driedorf - Beilstein - Fleisbach - Sinn - Herborn)

angedient.

6.3 Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden festgesetzte Ausgleichsflächen überplant und kleinflächig bisher unbeplante Flächen in Anspruch genommen. Zur Abstimmung der naturschutzfachlichen Anforderungen wurde das Planungsvorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem gemeinsamen Termin mit der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises erörtert (23.06.2014). Danach steht der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen, wenn die Überplanung der Ausgleichsflächen adäquat durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt wird und wenn die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ausgeglichen wird.

Die Flächeninanspruchnahme umfasst eine Forst-Teilfläche im Südosten des Gebiets in einer Größenordnung von ca. 950 m².

Aus einer Aufforstungsfläche in der Gemarkung Greifenstein („Im Roth“, Flur 3) stehen nach Information durch die Gemeinde Anteile zur Verfügung, die zur Kompensation hier herangezogen werden. Nach Einschätzung der UNB können diese Flächen hier verwendet werden, sie sind im Bebauungsplan als zugeordnete Kompensationsmaßnahme festgesetzt (Plankarte 2).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Es bestehen auch keine anderen Anhaltspunkte dafür, dass zu der Planung eine Umweltprüfung erforderlich wäre. Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird mit der Bereitstellung der Ersatz-Ausgleichsfläche kompensiert.

6.4 Wald

Zur Verwirklichung der Planung ist die Einbeziehungen eines Teils des gemeindeeigenen Waldgrundstücks 153/7 in einer Größe von ca. 950 qm erforderlich. Die einzubeziehende Fläche grenzt unmittelbar an als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen an. Diese werden von Gewerbebetrieben genutzt, auf Flst. 187/2 besteht das Schützenhaus.
Auf einem Grundstück steht ein Wohnhaus (vgl. Abb. 5).

Im Zuge einer gemeinsamen Ortsbesichtigung mit dem Forstamt Weilburg (14.07.2014) wurde festgestellt, dass gegen die Einbeziehung der Teilparzelle des Flurstücks 153/7 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Fläche ist Wald und entsprechend bewachsen, hat für die Waldbewirtschaftung aber keine Bedeutung.

Korrespondierend zu den Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren und Oberen Wasserbehörde ist ein Ersatz für die Inanspruchnahme erforderlich und durch die Bereitstellung der Plankarte 2 in die Planung einbezogenen Kompensationsfläche möglich (vgl. Kasten).

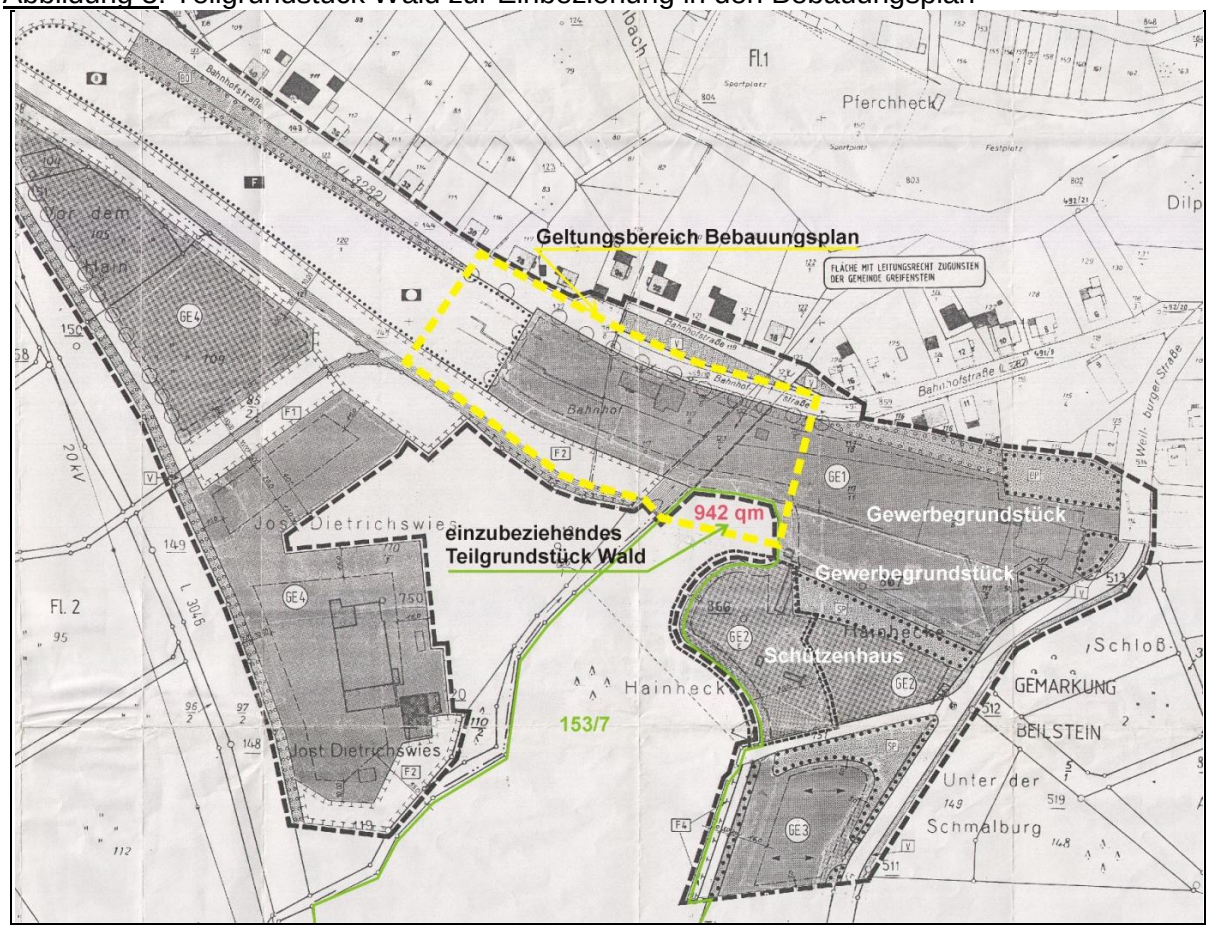
Ergänzend zur Erörterung mit dem Forstamt als Untere Forstbehörde wurden die forstlichen Belange im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen abgestimmt (12.08.2014).

Externe Kompensationsfläche:
Mit Bescheid vom 23.04.2013 (Az. 24.1-63.1) wurde ein Antrag der Gemeinde Greifenstein auf Waldneuanlage in der Flur 3 der Gemarkung Greifenstein genehmigt. Diese 16.901 qm große Fläche dient u.a. als Ausgleichsfläche für das Outdoorzentrum in Allendorf. Von dieser Gesamtfläche stehen die Flurstücke 49 (365 qm), 50 (2.904 qm) und 53 (1.950 qm) noch zur Verfügung.

Für die Überplanung der im Bebauungsplan bisher festgesetzten Ausgleichsfläche im Plangebiet (ca. 1.720 qm) und die Einbeziehung des Teilgrundstücks 153/7 (ca. 950 qm) mit insgesamt ca. 2.670 qm ist vorgesehen, das Flurstück 50 aus der Sammelmaßnahme als Kompensationsfläche heranzuziehen.

Mit dem Grundstück aus der Fläche für die Waldneuanlage wird ein funktionaler Ausgleich erbracht.

Abbildung 5: Teilgrundstück Wald zur Einbeziehung in den Bebauungsplan



6.5 Denkmalschutz

Das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs Beilstein unterliegt dem Denkmalschutz.[1]. Weder aus der Denkmaltopografie heraus noch aus dem Internetportal http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de geht der Wert (künstlerisch, technisch, geschichtlich, städtebaulich, wissenschaftlich) des Gebäudes als Kulturdenkmal hervor. Auf schriftliche Anfrage beim hessischen Landesamt für Denkmalpflege wird von dort in einem Schreiben vom 31.07.2015 ausgeführt:

> *„Der Bahnhof ist Zeugnis der Erschließung des Ulmbachtales mit der Eisenbahn, die erst spät, nach dem Ersten Weltkrieg abgeschlossen werden konnte. Die „Ulmtalbahn“ gehört zu den zuletzt gebauten Strecken Hessens und ergänzte als eingleisige nördliche Nebenbahn die ältere Strecke durch das Lahntal. Sie diente auch der wirtschaftlichen Erschließung der umgebenden Basaltbrüche und Tongruben. Der Bahnhof Beilstein passt architektonisch in die Zeit der Entstehung der Bahnstrecke, er ist ein typischer Vertreter des sachlichen Bauens der Zwanziger Jahre und in seltener Vollständigkeit mit Güterhalle und einem kleinen, östlich stehenden Toilettenhäuschen erhalten. Bahnhöfe auf dem Land aus dieser Epoche sind relativ selten. Über einem auch unter der Fachwerkgüterhalle verlaufenden, egalisierenden hohen Sockel aus dunkelgrauem Basaltwerkstein erhebt sich ein zweigeschossiger, kubischer Putzbau mit Walmdach, dessen axialsymmetrische Fassade durch Gurt- und Traufgesims gegliedert wird. Der zentrale Eingang mit Oberlicht, hier im Sturz die Jahreszahl 1923. Die langgestreckte Güterhalle zeigt rein konstruktives Fachwerk und ist mit einem Satteldach überspannt. Das kleine Nebengebäude ist ebenfalls verputzt und zeigt ein kräftiges Traufgesims unter dem Satteldach. Das Erdgeschoss wurde wir allgemein üblich als Warteraum, Fahrkartenschalter und Dienstraum genutzt, während das Obergeschoss die Dienstwohnung aufnahm. Dieses Schema hatte sich über Jahrzehnte nicht verändert (vergl. auf der gleichen Strecke mit dem Bahnhof von Stockhausen von 1862, der ähnliche Dimensionen aufweist mit der gleichen Achssymmetrie, Wohnung im Obergeschoss und allerdings anderer Dachform). Der Bahnhof Beilstein bildet mit seinen Nebengebäuden eindeutig eine Sachgesamtheit (Kulturdenkmal) im Sinne des Hess. Denkmalschutzgesetzes aus eisenbahngeschichtlichen Gründen.“*

Der Sachverhalt, dass das ehemalige Bahnhofsgebäude unter Denkmalschutz steht und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die städtebauliche Planung wurden in einem Abstimmungsgespräch mit dem Lahn-Dill-Kreis und dem Landesamt für Denkmalpflege am 20.11.2015 ergänzend zu dem oben in Bezug genommenen Schriftverkehr erörtert. Anlässlich des Erörterungstermins wurde durch das Landesamt der Werdegang der Unterschutzstellung des Bahnhofsgebäudes erläutert. Danach wurden in den 1990er Jahren alle Eisenbahnstrecken in Hessen wegen ihres geschichtlichen und technischen Wertes kartiert. Dies sei Bestandteil der Querschnittsaufgabe des Denkmalschutzes für eine Gesamtschau. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit komme es nicht auf die besondere Schönheit eines Gebäudes an sondern auf die Stellung einzelner Bauwerke entlang einer Strecke, die als Zeugnis einer Epoche für die Nachwelt erhalten werden solle.

> Anmerkung:
> Von der geplanten Unterschutzstellung bis zur Veröffentlichung der Denkmaltopografie und darüber hinaus waren weder die Gemeinde noch die Eigentümer des Gebäudes informiert.
> Das Nebengebäude (ehem. Toilettenhäuschen) steht auf einem Nachbargrundstück und ist in der Denkmaltopografie (bzw. denkxweb) nicht als Denkmal gekennzeichnet. Es ist offenbar auch nicht kartiert und auch nicht als zugehörig beschrieben worden.

[1] Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Kulturdenkmäler in Hessen - EISENBAHN IN HESSEN, Teil II Eisenbahnbauten und -strecken 1839 - 1939, 1. Teilband. Herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Heinz Schomann, Wiesbaden 2005

Aus Sicht der Gemeinde und der Eigentümer hat das ehemalige Bahnhofsgebäude nicht den Wert, der ihm vom Denkmalamt zugeschrieben wird. Das Gebäude ist seit 1980 in Privatbesitz, wird seitdem ausschließlich als Wohnhaus genutzt (die „Güterhalle“ bis zur Geschäftsaufgabe am 27.11.2015 als Ladengeschäft). Mit dem Übergang in Privateigentum und mit der ausschließlichen Nutzung als privates Wohnhaus sind umfassende Umbaumaßnahmen, wohnungsgerechte Veränderungen und Sanierungen verbunden, in deren Zuge das Hausinnere teils entkernt, völlig umgebaut und modernisiert wurde. Das vom Denkmalamt beschriebene Nutzungsschema ist vollständig verändert/zerstört. Die Veränderungen haben in der Zeit vor der formalen Unterschutzstellung (Veröffentlichungsdatum der Denkmaltopografie) und vor der Kartierung durch das Denkmalamt stattgefunden. Auch das Äußere des Gebäudes wurde verändert (Ausbau von Fensterläden, Austausch früherer Holzfenster gegen einflüglige Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, Austausch der Originaltür durch eine moderne Eingangstür, Neueindeckung des Daches mit Kunstschiefer, Schließung von Fenstern u.a.m.). Das Gebäude ist als „unspektakulär“ ohne besonderen Wert zu bezeichnen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist das Gebäude aus Sicht der Gemeinde genauso zu bewerten, wie das baugleiche ehemalige Bahnhofsgebäude in Allendorf, das nach den Darlegungen des Landesamt im erwähnten Schreiben vom 31.07.2015 deshalb nicht unter Denkmalschutz gestellt worden ist weil es durch bauliche Ergänzungen und Umbauten und seine Einbindung in einen Gewerbebetrieb so gravierend gestört sei, dass eine Ausweisung als Kulturdenkmal nicht mehr in Frage komme.

Der Standort am ehemaligen Bahnhof Beilstein unmittelbar neben dem Hallenkomplex der freiwilligen Feuerwehr und dem Bauhof der Gemeinde ist der einzige in der Großgemeinde, der unter raumordnerischen Zielsetzungen und unter dem Gebot der Innenentwicklung den Bau zweier Lebensmittelmärkte ermöglicht (vgl. Abschnitt 3.3). Gleichzeitig ist er der einzige, der auch die Kriterien erfüllt, die die Unternehmen im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Standorts stellen. Das Flächenlayout für 2 Märkte mit den erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen zeigt, dass ein Erhalt des ehemaligen Bahnhofsgebäudes für die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich sein wird. Ausschlaggebende räumliche Zwangspunkte sind die topografischen Verhältnisse, die die Lage eines Zufahrtsbereichs vorgeben und die notwendigen Bewegungsflächen für Lieferfahrzeuge auf dem anzulegenden Parkplatz.

Für die Entwicklung der Gemeinde ist die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs von zentraler Bedeutung. Unabhängig von der gegensätzlichen Einschätzung des ehemaligen Bahnhofs in seinem Wert als Kulturdenkmal werden in dem Bauleitplanverfahren insoweit die Belange der Denkmalpflege zurückgestellt und mit den Festsetzungen im Bebauungsplan die Grundlagen für die Umsetzung der Vorhaben gelegt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die nachrichtliche Darstellung der Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, durchgekreuzt dargestellt, womit dokumentiert wird, dass das Bahnhofsgebäude zur Verwirklichung der Planungsziele zum Abbruch vorgesehen ist.

7 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden gegebenenfalls vereinigt bzw. neu geordnet. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden dafür voraussichtlich nicht erforderlich.

Greifenstein und Wetzlar, 09.12.2015