



Öffentliche Bekanntmachung der Barbarossastadt Gelnhausen

Bekanntmachungs-Nr. 113-2025
Bauleitplanung der Stadt Gelnhausen;
Bebauungsplan „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“;
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen hat in ihrer Sitzung am 16.03.2022 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ befindet sich in der Gelnhäuser Südstadt. Im Süden wird er durch die Bahntrasse begrenzt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Altenhäuser Straße und der Straße Im Ziegelhaus. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Gewässerverlauf der Kinzig, die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Hainer Straße und beinhaltet teilweise westlich der Hainer Straße gelegene Grundstücke. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 70.203 m² (7,02 ha).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Bekanntmachung beigefügt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gelnhausen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem der wichtigsten Zentren des Main-Kinzig-Kreises entwickelt. Als bedeutende Einkaufsstadt und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort befriedigt die Stadt wichtige Bedürfnisse der Region und übt daher die Funktion eines Mittelpunkts aus.

Durch ihre verkehrsgünstige Lage mit einem direkten Autobahnanschluss sowie einem Bahnhof mit überregionaler Bedeutung, ist die Stadt seit Jahren einer erheblichen Nachfrage nach Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsfächern ausgesetzt.

Da die für eine örtliche Ausdehnung einer weiteren Bebauung notwendigen Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen, haben sich die Gremien der Stadt dazu entschlossen innerhalb des Stadtgebietes an geeigneter Stelle eine Nutzungsverdichtung vorzunehmen, die zum einen die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen erfüllt und zum anderen den Drang nach einer weiteren räumlichen Ausdehnung des Stadtgebietes zumindest verhindert.

Die Stadt hat deshalb entschieden, zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Rahmenkonzeptes die sogenannte Südstadt, d.h. das Areal um den Bahnhof Gelnhausen städtebaulich zu entwickeln und die dargestellte Nutzungsverdichtung dort vorzunehmen, wo sie mit der städtebaulichen Gesamtsituation in Einklang gebracht werden kann.

Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahre 2017 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ gefasst, dessen räumlicher Geltungsbereich im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ abdeckte. Auf Grund der mittlerweile eingetretene städtische Handlungserfordernisse rund um das seit 2013 geschlossene ehemaligen Kaufhauses Joh wurde das Planverfahren jedoch nicht weiterverfolgt.

Da die zuletzt beabsichtigte Nutzung des Standortes als innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum nicht weiterverfolgt wird, wurde auch das in diesem Rahmen betriebene Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“ nicht weiter betrieben.

Die Grundstücksflächen des ehemaligen Kaufhauses Joh sollen nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die planungsrechtliche Ausweisung dieses Standortes als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO zur Schaffung von Angeboten für Handel, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie für Wohnraum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ ist durch verschiedene, zum Teil alte Bebauungspläne abgedeckt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere des ursprünglichen Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ entsprechen zu Teilen heute nicht mehr der in der Zwischenzeit vollzogenen städtebaulichen Entwicklung der Gelnhäuser Südstadt bzw. den planungsrechtlichen Anforderungen an eine weiterführende Stadtentwicklung.

So besteht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bedarf zur Schaffung öffentlicher Stellplätze durch die Errichtung von Parkhäusern, um den Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels Rechnung tragen. Zielsetzung hier ist die Stärkung und zukünftige Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstruktur.

Weiterhin bestehen Bestrebungen zur Neubebauung einzelner privater Grundstücksflächen, für die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Schließlich soll mit dem Planverfahren die inhaltliche Zusammenführung der einzelnen durchgeführten Teilländerungen und -erweiterungen erfolgen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, Verkehrsuntersuchung, Schaltechnischer Untersuchung, Erschütterungsgutachten, hydraulischer Kanalnetzberechnung (Auszug) sowie Einzelfallrecherchen zu Altflächen werden in der Zeit vom

Montag, dem 15. Dezember 2025 bis einschließlich

Freitag, den 30. Januar 2026

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Gelnhausen unter <https://www.gelnhausen.de/rathaus-politik/verwaltung/bauamt/baugebiete/>
- auf der Internetseite der Planergruppe ROB [www.planergruppe-rob.de](https://planergruppe-rob.de) unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)
- auf dem zentralen Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Gelnhausen, Obermarkt 7, 63571 Gelnhausen, 2. OG, Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden:

Montag bis Freitag von 8:30 Uhr – 12:30 Uhr
Dienstag von 14:00 – 17:30 Uhr
Mittwoch – Donnerstag von 14:00 – 15:30 Uhr

eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Gesetzlicher Rahmen

- Beschreibung der Planung (Ziele und Inhalte des Bebauungsplans; Lage und Abgrenzung des Plangebiets)
- Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen (Umweltziele gemäß Fachgesetzen; Übergeordnete Planungsebene)
- Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Naturräumliche Gliederung und potenziell natürliche Vegetation; Schutzgebiete; Mensch; Landschaftsbild und Erholungspotenzial; Boden und Relief; Altlasten; Flora und Fauna; Klima und Luft; Kultur- und Sachgüter; Zusammenfassende Bewertung des vorhandenen Umweltzustands)
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung (Beschreibung der potenziellen Wirkfaktoren; Auswirkungen der Planung)
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen
- Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich (Rechtliche Grundlagen; Landschaftliche Situation; Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen)
- Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgebewältigung
- Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- Anlass und Aufgabenstellung
- Vorhabenbeschreibung und Wirkungen des Vorhabens
- Methodik und Ergebnisse der Erfassungen
- Grundlagen der Artenschutzfachlichen Prüfung
- Vermeidungsmaßnahmen
- Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten
- Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen
- Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
- Fazit

• Verkehrstechnische Untersuchung (März 2023)

- Ausgangslage und Aufgabenstellung
- Grundlagen
- Bearbeitungsmethodik
- Analyse und Entwicklung des Verkehrs an den Knotenpunkten (Verkehrsbelastung für den Prognosehorizont 2030; Verkehrsbelastung durch Baugebiet „Südvorstadt - Westliches Ziegelhaus“; Verkehrsverteilung an den Knoten für den Prognosehorizont 2030)
- Bewertung der Knotenpunkte (Bewertung Knoten Clamecystraße / Hainer Str./Bahnhofstraße; Bewertung Knoten L 2306/Hainer Str./Bahnhofstraße)
- Fazit

• Erschütterungsgutachten

- Sachverhalt und Aufgabenstellung
- Grundlagen (Bearbeitungsgrundlagen; Anforderungen an den Immissionschutz; Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise)
- Örtliche Gegebenheiten
- Untersuchungsergebnisse (Erschütterungen; Sekundärer Luftschall; Mögliche Schutzmaßnahmen)
- Zusammenfassung

• Schaltechnische Untersuchung

- Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung
- Rechts- und Beurteilungsgrundlagen
- Immissionswerte und Abwägungshinweise (Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07; Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche; Abwägungshinweise und Rechtsprechung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen)
- Erläuterung zur Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO
- Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen (Immissionsgrenzwerte nach der 16 BlmSchV; Ausgangsdaten Schienenverkehr; Ausgangsdaten Straßenverkehr; Immissionsorte für die Einzelpunktberechnung; Berechnung der Beurteilungspiegel und Ergebnisdiskussion; Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens)
- Beurteilung weiterer Lärmimmissionen (Immissionsrichtswerte und Regularen nach der TA Lärm; Gewerbliche Bestandsanlagen; Zukünftige gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich)
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Erläuterung zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –; Methodik zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach der DIN 4109-2:2028-01; Berechnungsergebnisse zu den ermittelten Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen; Belüftungseinrichtungen; Schutz der bebauten Außenwohnbereiche von Wohnungen)
- Textliche Festsetzungen
- Fazit

• Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Ver- und Entsorgung** (Betroffenheit und Sicherung von Versorgungsanlagen; Freihaltung des Schutzstreifens)

• Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Ver- und Entsorgung** (Betroffenheit und Schutz von Versorgungsleitungen; Überpflanzung von Leitungen)

• Stellungnahme der Kreisentwicklung Main-Kinzig-Kreis mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Wasser- und Bodenschutz** (Beachtung des Hochwasserrisikogebiets und des wasserrechtlich definierten Gewässerrandstreifens; Beach-

tung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen)

• **Naturschutz** (Keine Betroffenheit landwirtschaftlicher Flächen; Begehung von Ausgleichsmaßnahmen auf nicht landwirtschaftlichen Flächen an Gewässern, im Wald oder des Ankaufs von Biotopwertpunkten; Erwartung geringer naturschutzfachrechtlicher Auswirkungen innerhalb des Plangebiets; Ableitung der grünordnerischen Festsetzungen anhand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags)

• **Immissionschutz** (Herstellung von Mindestabständen zu Bahngleisen, um Immissionen zu vermeiden; Festsetzung erschütterungsminimierender Maßnahmen; Erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebiets; Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen; Hinweise zu lärmemittierenden Anlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, Einbau von Sonnenlichtreflektoren, öffentliche und private Außenbeleuchtung)

• **Klima- und Umweltschutz** (Festsetzung verbindlicher Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden; Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes; Nachhaltige Flächennutzung; Vorgaben zur Dachneigung für die Verwendung von Photovoltaikanlagen; Stärkung des ÖPNV; Bereitstellung öffentlicher Ladeinfrastruktur für E-Mobilität; Festsetzung zur Fassadenbegrünung; Vorschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen)

• **Brandschutz** (Hinweise zu Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge und Hubschrauber; Keine negative Beeinflussung von Rettungswege, durch Begrünung; Einhaltung des Grundsatzes der Löschwasserversorgung)

• **Abfallwirtschaft** (Kennzeichnung mehrerer Verdachtsflächen; Durchführung einer Gefährdungsbeurteilung mehrerer Altstandorte)

• **Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:**

• **Ver- und Entsorgung** (Sicherstellung der Wasserversorgung; Versickerung des Niederschlagswassers; Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissshäden; Ergänzung der Abwasserentsorgung; Überflutungsberechnung für die Kanalisation; Vermeidung der Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushaltes; Maßnahmen in Sinne der Niederschlagsbewirtschaftung; Verweis auf die Muster-Zisternensetzung der kommunalen Spitzenvverbände)

• **Wasserschutz** (Vorkommen von Grundwasserkörpern innerhalb des Plangebiets; Beachtung der festgesetzten Überschwemmungsbiete)

• **Bodenschutz** (Berücksichtigung der Altstandorte im Plangebiet; Hinweis über schädliche Bodenveränderungen; Hinweis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden; Hinweis zur Ermittlung des Kompassionsbedarfs für das Schutzzgut Boden)

• **Abfallwirtschaft** (Hinweis zur Abfallwirtschaft und Nachweisverordnung; Hinweis auf die Ersatzbaustoffverordnung)

• **Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:**

• **Bodenschutz** (Hinweise auf die Lage des Plangebiets in einem Bombenabwurftgebiet und die erforderlichen Untersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen)

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an stadtplanung@gelnhausen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

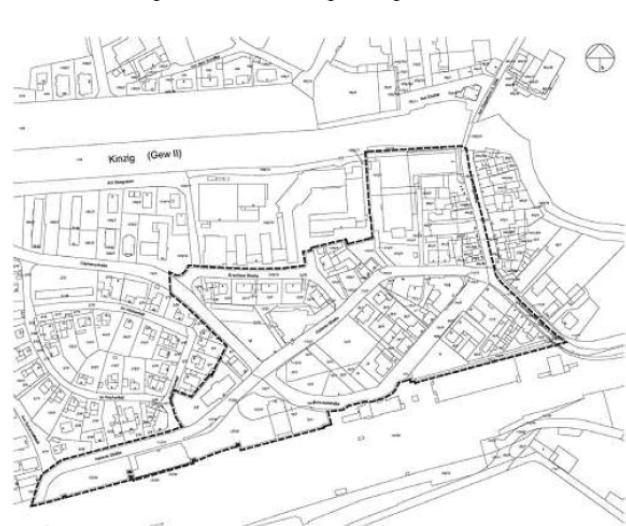
Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Gelnhausen und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen; Zuständig ist die Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Gelnhausen, den 09. Dezember 2025

Der Magistrat der Stadt Gelnhausen

gez. Christian Litzinger Bürgermeister



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ (unmaßstäblich)