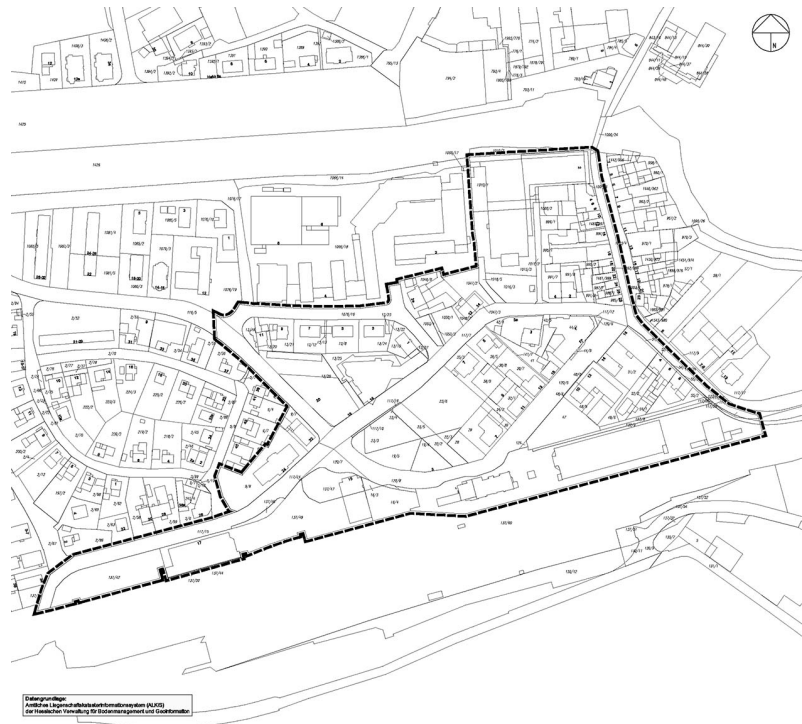


Barbarossastadt Gelnhausen

Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“



Vorentwurf
Stand: 19.07.2024

Barbarossastadt Gelnhausen

**Bebauungsplan
„Südstadt – Westliches Ziegelhaus“**

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Gelnhausen
Stand: 19.07.2024

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes | 6 |
| B | Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| C | Planungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 1.1 | Mischgebiete MI1 + MI2..... | 7 |
| 1.2 | Urbane Gebiete MU..... | 7 |
| 1.3 | Kerngebiete..... | 7 |
| 1.4 | Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“..... | 9 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.1 | Mischgebiete MI..... | 9 |
| 2.2 | Urbane Gebiete MU..... | 9 |
| 2.3 | Kerngebiete MK..... | 10 |
| 2.4 | Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus 1“..... | 12 |
| 3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen | 12 |
| 3.1 | Bauweise..... | 12 |
| 3.2 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 13 |
| 3.3 | Stellung der baulichen Anlagen..... | 13 |
| 4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten | 13 |
| 4.1 | Mischgebiete MI..... | 14 |
| 4.2 | Urbane Gebiete MU..... | 14 |
| 4.3 | Kerngebiete MK..... | 14 |
| 5 | Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ | 14 |
| 6 | Verkehrsflächen | 14 |
| 6.1 | Öffentliche Straßenverkehrsflächen..... | 14 |
| 6.2 | Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... | 14 |
| 7 | Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 7.1 | Erhalt von Bäumen..... | 15 |
| 7.2 | Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen..... | 15 |
| 7.3 | Fassadengestaltung..... | 16 |
| 7.4 | Begrünte Dachflächen..... | 16 |
| 7.5 | <i>Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgebewältigung</i> | 16 |
| 8 | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung | 17 |
| 8.1 | Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung..... | 17 |
| 9 | Sonstige Festsetzungen | 17 |
| 9.1 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 17 |
| 9.2 | Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 17 |
| D | Nachrichtliche Übernahmen | 18 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten | 18 |
| 2 | Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG | 20 |
| 3 | Planfestgestellte Bahnanlagen sowie Anlagen der Deutschen Bahn AG | 20 |
| E | Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| 1 | Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen | 21 |
| 2 | Dachausbildung..... | 21 |
| 2.1 | Dachform | 21 |
| F | Hinweise | 22 |
| 1 | Sicherung von Bodendenkmälern | 22 |
| 2 | Straßenverkehr | 22 |
| 3 | Wasserwirtschaftliche Belange | 22 |
| 3.1 | Verwertung von Niederschlagswasser | 22 |
| 3.2 | Regenwassernutzung | 23 |
| 3.3 | Grundwasser | 23 |
| 4 | Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten | 23 |
| 5 | Abfallwirtschaft..... | 23 |
| 6 | Vorsorgender Bodenschutz..... | 23 |
| 7 | Altlasten | 24 |
| 8 | Kampfmittel..... | 24 |
| 9 | Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 24 |
| 10 | Bahnbetrieb..... | 25 |
| 11 | Erschütterungsschutz..... | 26 |
| 12 | Pflanzliste..... | 26 |
| 12.1 | Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) | 26 |
| 12.2 | Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung) | 26 |
| 12.3 | Pflanzliste 3 - Sträucher..... | 26 |
| G | Begründung | 27 |
| 1 | Anlass und Aufgabenstellung | 27 |
| 2 | Lage und Abgrenzung..... | 28 |
| 3 | Übergeordnete Planungsebenen | 29 |
| 3.1 | Regionalplanung | 29 |
| 3.2 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan..... | 29 |
| 4 | Verfahrensablauf | 30 |
| 5 | Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen..... | 31 |
| 6 | Bestandsdarstellung und Bewertung..... | 34 |
| 6.1 | Städtebauliche Situation | 34 |
| 6.2 | Landschaftliche Situation | 34 |
| 6.3 | Artenschutzrechtliche Situation..... | 35 |
| 7 | Planerische Zielsetzung | 35 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7.1 | Nutzung | 35 |
| 7.2 | Verkehr | 36 |
| 7.3 | Bebauung | 36 |
| 8 | Landschaftsplanerische Zielsetzung | 36 |
| 8.1 | Integration der Klimaschutzziele | 36 |
| 9 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 37 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung | 37 |
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung | 38 |
| 9.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen | 41 |
| 9.4 | Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ | 42 |
| 9.5 | Verkehrsflächen | 42 |
| 9.6 | Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 42 |
| 9.7 | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung | 42 |
| 10 | Verkehrliche Erschließung | 43 |
| 10.1 | Ausgangslage und Aufgabenstellung | 43 |
| 10.2 | Fazit | 44 |
| 11 | Bodenbelange | 45 |
| 11.1 | Ergebnisse der Recherchen | 46 |
| 12 | Wasserwirtschaftliche Belange | 50 |
| 12.1 | Grundwasserneubildung | 50 |
| 12.2 | Grundwasserflurabstände | 50 |
| 13 | Wasserver- und -entsorgung | 51 |
| 13.1 | Löschwasserversorgung | 51 |
| 13.2 | Abwasserentsorgung | 51 |
| 14 | <i>Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen</i> | 52 |
| 15 | Erschütterungsschutz | 52 |
| H | Abbildungsverzeichnis | 54 |

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Mischgebiete MI1 + MI2

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Urbane Gebiete MU

(gem. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen.

1.3 Kerngebiete

(gem. § 7 BauNVO)

1.3.1 Kerngebiete MK1 + MK4

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 4 und Absatz 2 Nr. 1 fallen.
2. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

1.3.2 Kerngebiet MK2

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 5 fallen,
2. sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 6 und Absatz 2 Nr. 2 fallen.
2. Vergnügungsstätten.

1.3.3 Kerngebiete MK3, MK6, MK7 - MK10

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem zweiten Obergeschoss,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss.
2. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 4 und Absatz 2 Nr. 2 fallen,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.3.4 Kerngebiet MK5 + MK11

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

1.4 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Zulässig ist die Errichtung von Parkhäusern.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Mischgebiete MI

2.1.1 Mischgebiet MI1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.1.2 Mischgebiet MI2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III.

2.2 Urbane Gebiete MU

2.2.1 Baufenster B1

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.350 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 6.750 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt V.

2.2.2 Baufenster B2

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.100 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 8.400 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.2.3 Baufenster B3

Die zulässige Grundfläche beträgt 975 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 3.900 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.2.4 Baufenster B4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III.

2.2.5 Baufenster B5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III.

2.2.6 Baufenster B6

Die zulässige Grundfläche beträgt 290 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 870 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.3 Kerngebiete MK

2.3.1 Kerngebiet MK1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III.

Die zulässige Traufhöhe beträgt mind. 7,00 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte der Straßenseite gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenseite der Erschließungsstraße.

2.3.2 Kerngebiet MK2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

Die zulässige Traufhöhe beträgt mind. 5,00 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.3.3 Kerngebiet MK3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.3.4 Kerngebiet MK4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III.

Die zulässige Traufhöhe beträgt mind. 5,00 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.3.5 Kerngebiet MK5 + MK6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.3.6 Kerngebiet MK7

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.3.7 Kerngebiet MK8

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt mind. II, max. III.

2.3.8 Kerngebiet MK9

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.3.9 Kerngebiet MK10

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.3.10 Kerngebiet MK11

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.4 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus 1“

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird auf 130,00 m ü. NN festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,50 m.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Mischgebiet MI1

Baufenster B7

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

In der Hailerer Straße ist eine Fläche von 3,0 m x 10,0 m ab dem 1.OG überbaubar.

Baufenster B8

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Mischgebiet MI2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Urbane Gebiete MU

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wobei Gebäudelängen bis 70 m zulässig sind.

3.1.4 Kerngebiete MK1, MK2 + MK4

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.1.5 Kerngebiete MK3, MK5, MK6, MK7, MK8 + MK10

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

3.1.6 Kerngebiete MK9

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.7 Kerngebiete MK11

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.8 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf größer 50,00 m betragen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

3.2.1 Urbane Gebiete MU

Baufenster B3

Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf der der öffentlichen Erschließungsstraße „Im Ziegelhaus“ zugewandten Seite um mindestens 3,00 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude ist, wo städtebaulich erforderlich, durch die Firstrichtung gekennzeichnet.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB u. § 21a BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4.1 Mischgebiete MI

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Urbane Gebiete MU

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Kerngebiete MK

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

(gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig ist die Errichtung von Parkhäusern mit ihren Zufahrten.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2.1 P+R

Zulässig sind:

1. Anlagen zum Parken von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern, deren Benutzer auch öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch nehmen (P+R-Anlage).

6.2.2 ZOB

Zulässig sind:

1. Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (Zentraler Busbahnhof).

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Erhalt von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Insbesondere die sich entlang der Bahnhofstraße befindenden alten Alleebäume haben eine hohe ökologische Bedeutung.

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Mischgebiete MI

In den Mischgebieten MI1 und MI2 werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- 25 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche ist 1 Baum der WO I nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil F Hinweise).

7.2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete MU und der Kerngebiete MK

In den Kerngebieten und den Urbanen Gebieten werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- 15 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche ist 1 Baum der WO I nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil F Hinweise).

7.3 Fassadengestaltung

7.3.1 Kerngebiete MK1, MK2 + MK4

Alle sichtbaren rückwärtigen Außenwände sind mind. zu 50% der Ansichtsfläche vertikal mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Vorgelagerte Rankkonstruktionen werden empfohlen.

7.4 Begrünte Dachflächen

7.4.1 Mischgebiete MI, Kerngebiete MK und Urbane Gebiete MU

Es wird folgendes festgesetzt:

- Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 15 Grad sind zu 70 % zumindest extensiv zu begrünen.

7.5 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen.

→ erfolgt im weiteren Verfahrensablauf

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

8.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

s. Einzeichnungen im Plan.

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutzschutz in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Gelnhausen, Obermarkt 7, 63571 Gelnhausen, 2. OG, Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

9.2.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

→ erfolgt im weiteren Verfahrensablauf

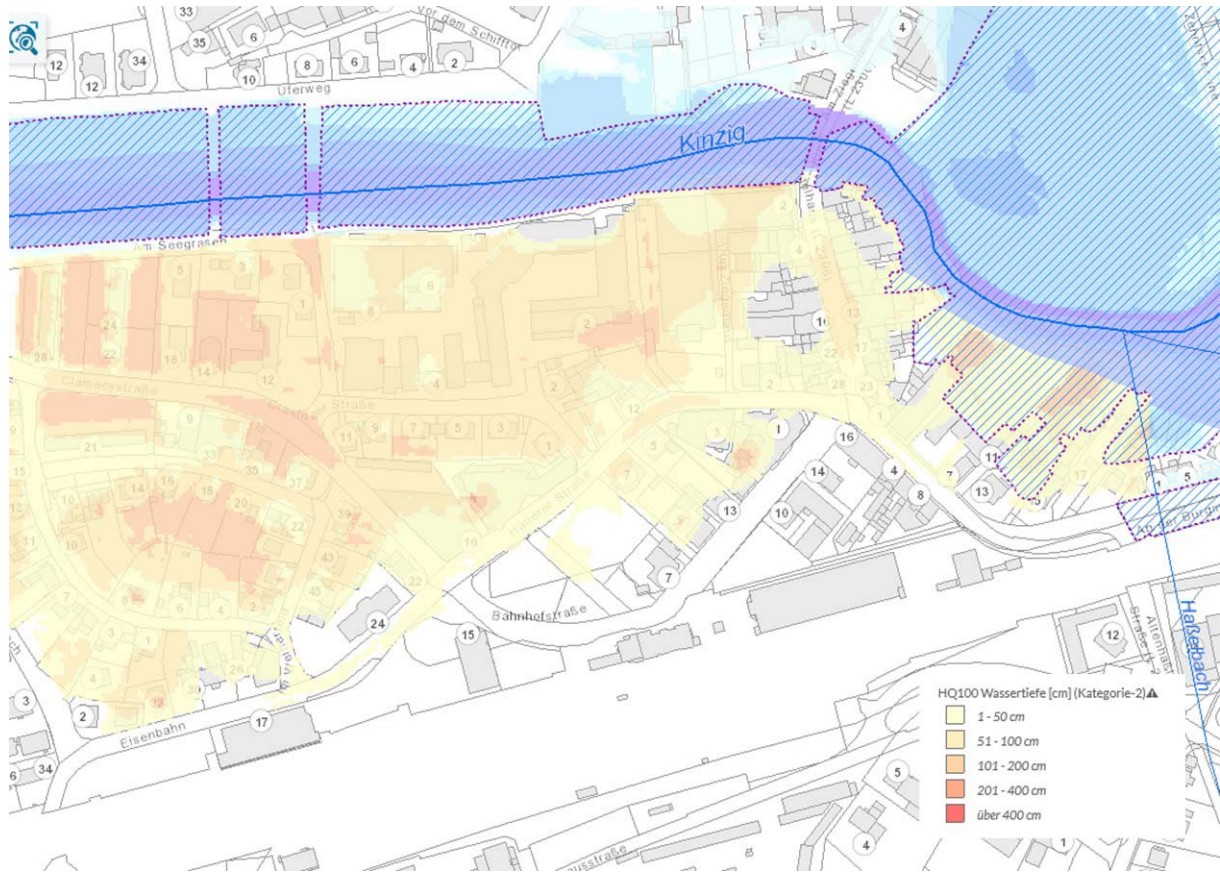


Abb. 2: Gefahrenkarte HQ100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe²

² Quelle: hwm.hessen.de

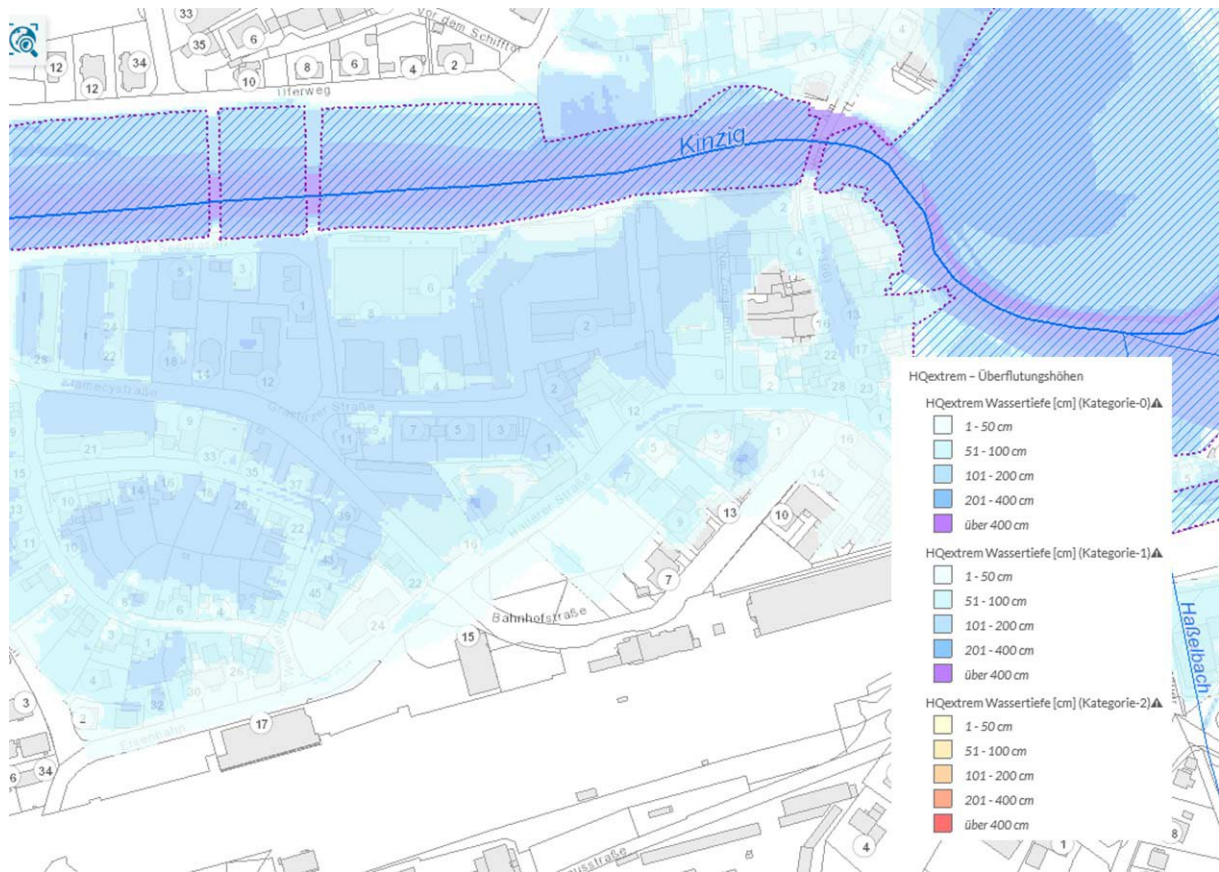


Abb. 3: Gefahrenkarte HQextrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe³

2 Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG

Siehe Einzeichnungen im Plan.

3 Planfestgestellte Bahnanlagen sowie Anlagen der Deutschen Bahn AG

Siehe Einzeichnungen im Plan.

³ Quelle: hwrn.hessen.de

E Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Pflaster, Ökosteinen, bzw. Rasengittersteinen) zu befestigen. Bituminöse Beläge wie Asphalt oder Ortbetonflächen sind nicht zulässig. Andere Beläge können verlangt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers oder aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich ist.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume (Stammumfang min. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe), Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbefestigten Pflanzfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gelnhausen in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform

2.1.1 Mischgebiet MI1

Es wird keine Dachform festgesetzt.

2.1.2 Mischgebiet MI2

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50°.

2.1.3 Kerngebiete MK1, MK2 + MK4

Es wird keine Dachform festgesetzt.

2.1.4 Kerngebiete MK3, MK7 - MK10

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50°.

2.1.5 Kerngebiete MK5, MK6 und MK11

Zulässig sind Flachdächer.

2.1.6 Urbanes Gebiete MU

Baufenster B1- B4 + B6

Es wird keine Dachform festgesetzt.

Baufenster B5

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50°.

F Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Der vorliegende Bebauungsplan tangiert die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege gleichermaßen.

So bildet der Verlauf der Kinzig zusammen mit der benachbarten Müllerriese einen Teil der Gesamtanlage "Burg" nach § 2 HDSchG. Die Gesamtanlage "Burg" umfasst die staufische Kaiserpfalz einschließlich der ehemaligen Burgmannensiedlung und des Vorgeländes. Bauliche Veränderungen bedürfen deshalb gemäß § 18 HDSchG der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Hailerer Straße, sind Bodendenkmale des Mittelalters und der frühen Neuzeit bekannt (ehemalige Ziegel-Vorstadt). In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmal-schutzes und der Bodendenkmalpflege eine archäologische Baubegleitung eventueller Bodeneingriffe in dem genannten Areal als erforderlich an. Erdarbeiten bedürfen hier gem. § 18 HDSchG der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

2 Straßenverkehr

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Beleuchtungsanlagen sowie Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, die der Landesstraße 2306 zugewandt sind, sind aus Verkehrssicherungsgründen nur in blendfreier Ausführung zulässig.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächengewässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit den Straßenbaulastträger der Landesstraße 2306 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der Landesstraße 2306 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3.2 Regenwassernutzung

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.3 Grundwasser

Die Nutzung von Grundwasser zur Energiegewinnung, z.B. mit Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden, ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Insbesondere wird auf die Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom 21. März 2014, StAnz. 17/2014 S. 383, hingewiesen.

Für eine eventuelle Grundwasserhaltung ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der o.a. Abteilung Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Ein Merkblatt hierzu kann unter E-Mail wasserbehoerde@MKK.de oder per Telefon 06051/85-16146 oder -12590 angefordert werden.

Aufgrund der stark schwankenden Grundwasserstände im Plangebiet wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Setzriss- oder Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.

4 Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 78c WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

5 Abfallwirtschaft

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen.

6 Vorsorgender Bodenschutz

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutloutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten. Sofern im Zuge der Einzelbauvorhaben Bodenmaterial >600m³ aufgebracht werden soll, ist dies beim Kreisausschuss des

Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Barbarossastraße 24, 63571 Gelnhausen, anzuzeigen.

7 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen sind die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu sichern und dürfen nicht ohne Zustimmung der Bodenschutzbehörde zurückgebaut werden.

8 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

9 Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nicht reflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich hierdurch eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

- Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Dauer-aufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Dauer-aufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

10 Bahnbetrieb

Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Durch die Bepflanzungen dürfen die Signalsichten keinesfalls eingeschränkt werden.

Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Treibfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) Die Deutsche Bahn weist besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Einfriedung

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw.

seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Oberleitung

Die Bauflächen des Bebauungsplans befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Die Deutsche Bahn weist ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihre ganze Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Rollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder deren Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

11 Erschütterungsschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen mögliche Konfliktpotentiale aufgrund von schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen. Es wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis von baulastdynamischen Analysen in Verbindung mit erschütterungstechnischen Ausbreitungs- und/oder Immissionsmessungen durchzuführen

12 Pflanzliste

12.1 Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Salix alba " Liempde " (Silber-Weide)
Tilia tomentosa (Silber-Linde)

12.2 Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)

12.3 Pflanzliste 3 - Sträucher

Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

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 Mittelzentrums 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 Dienstleistungsflächen 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 vermindert.

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 eingetretenen städtischen 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 (s. Kap. 5 „Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen“). 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 Teiländerungen und –erweiterungen erfolgen.

2 Lage und Abgrenzung

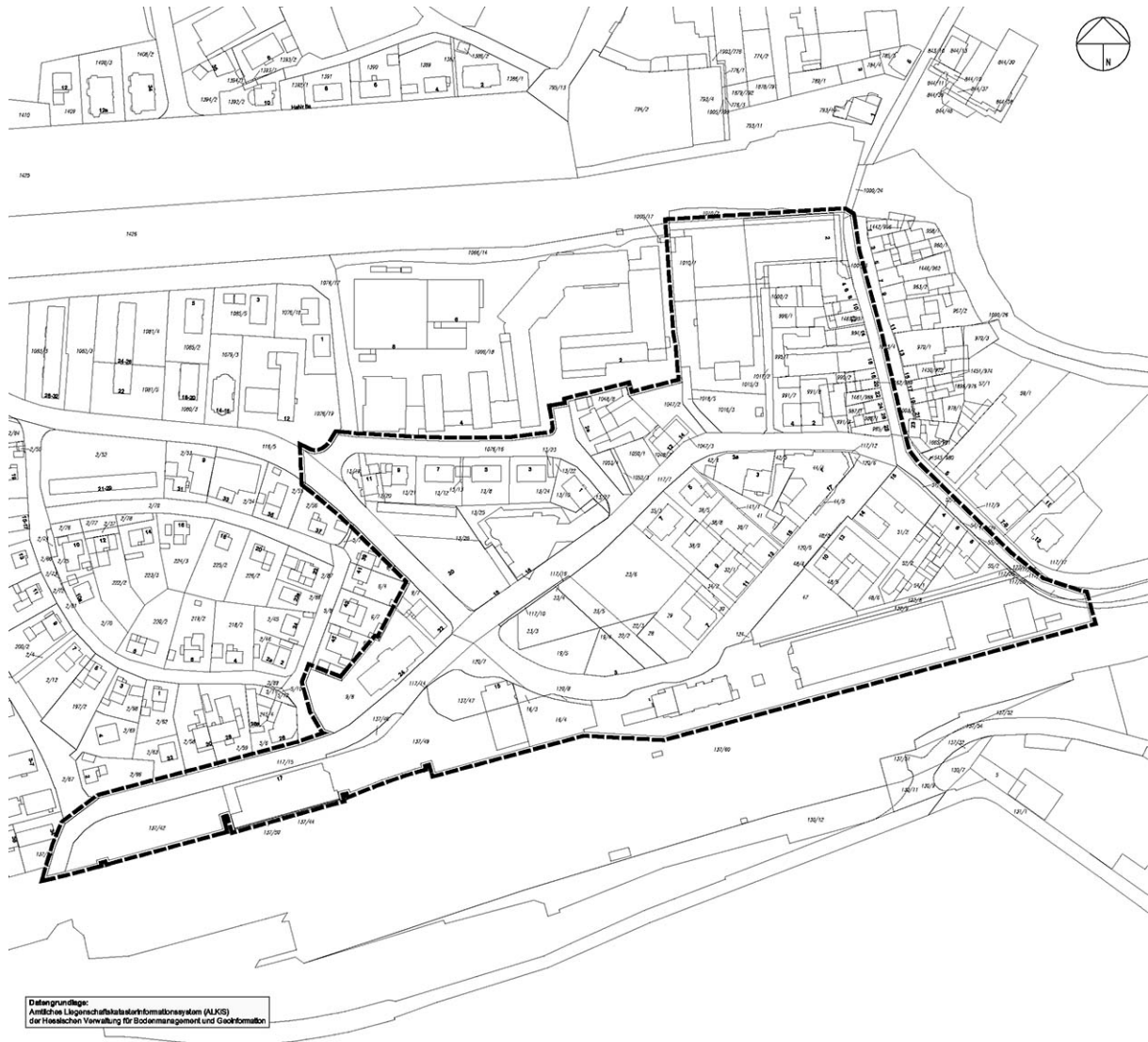


Abb. 4: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 Altenhaßlauer Straße und der Straße Im Ziegelhaus. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Gewässerverlauf der Kinzig, die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Hailerer Straße und beinhaltet teilweise westlich der Hailerer Straße gelegene Grundstücke.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 79.200 m² (7,92 ha).

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Gelnhausen als Mittelzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen, der durch eine erhöhte bauliche Verdichtung, die Konzentration von Einwohnern, Arbeitsplätzen und Verkehr gekennzeichnet ist.

Nach dem Regionalplan soll die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehender Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Hinsichtlich der nachhaltigen Entwicklung der Siedlungsstruktur fordert der Regionalplan, durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen. Bei einer weiteren Siedlungsentwicklung sollen vorrangig Baulandreserven in bereits bebauten Ortslagen in Anspruch genommen werden.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Gelnhausen und die Gemeinde Linsengericht haben sich zum Planungs-Zweckverband "Gewerblicher Schwerpunkt Gelnhausen" zusammengeschlossen und 1989 einen gemeinsamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgestellt.

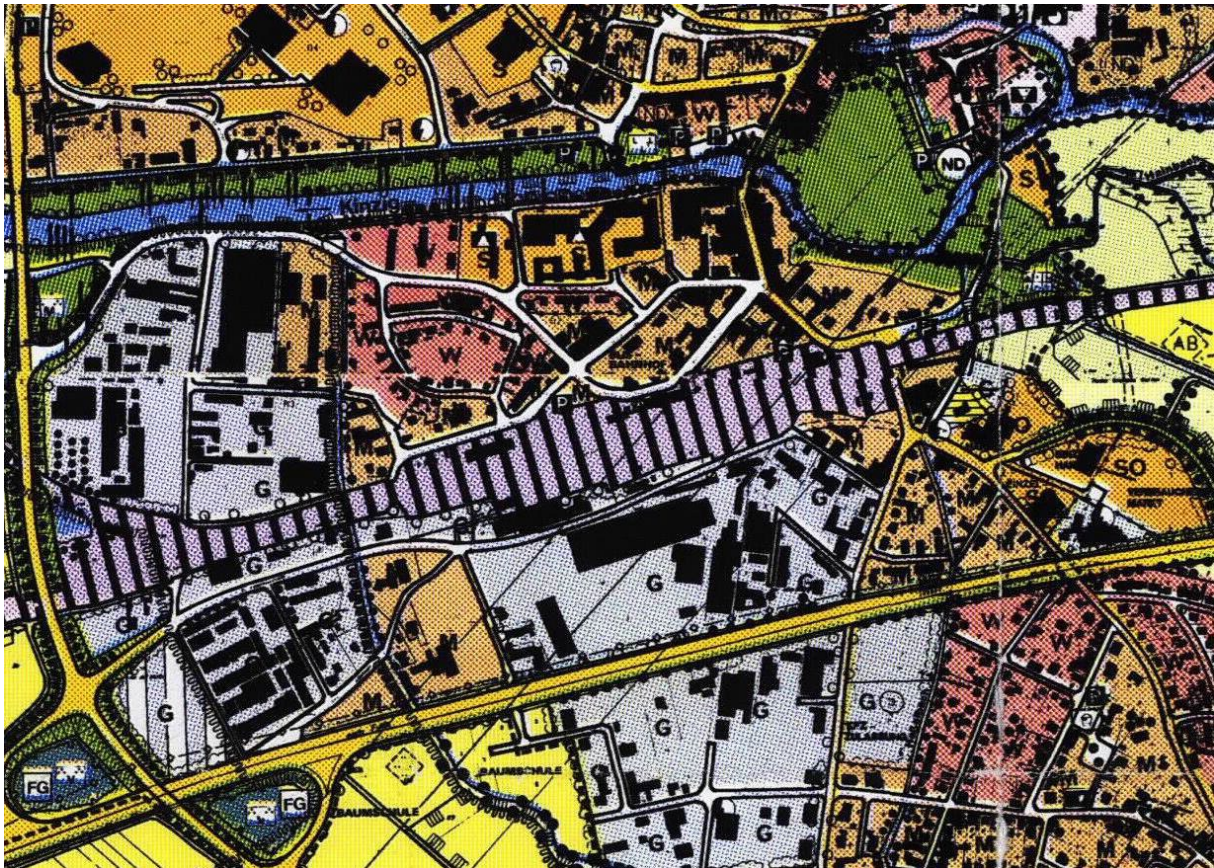


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche sowie als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Eine Teilfläche des Bahnhofplatzes ist als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

Lediglich eine südlich der Graslitzer Straße gelegene ca. 3.100 m² große Teilfläche des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes MI1 ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei auf Grund der geringen Flächengröße durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die über den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“ getroffenen Festsetzungen zu Kerngebieten weichen im Bereich der Flächen für Bahnanlagen von den Darstellungen des Flächennutzungsplan ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wurde, konnte der Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2. BauGB auch bei abweichender Darstellung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dabei im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen erfolgte am 16.03.2022.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet vollständig den Geltungsbereich der ursprünglichen Planaufstellung aus den 1970er Jahren und seiner ersten einfachen Änderung aus den 1980er Jahren (s. Abb. 7).

Weiterhin befinden sich im Plangebiet die räumlichen Geltungsbereiche des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Ziegelhaus Teilplan A“ (s. Abb. 8) sowie des im Jahr 2009 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Westliches Bahnhofsumfeld“ (s. Abb. 9).

Der Bebauungsplan „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“⁴⁴ ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich vollinhaltlich die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ einschließlich der ersten einfachen Änderung, „Ziegelhaus Teilplan A“ und „Westliches Bahnhofsumfeld“.

Das Planungsgebiet liegt außerdem größtenteils im förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“, für das ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen wurde (s. Abb. 10). Als städtebauliche Sanierungsziele werden im Rahmenplan die Umgestaltung der Bahnhofsvorbereiche auf Gelnhäuser und Linsengerichter Seite mit einer Neuordnung des öffentlichen Verkehrs sowie raumkantenbildende Baukörper an den neu zu ordnenden Platzrändern benannt.

Weiterhin soll nach dem Rahmenplan im Teilbereich nördlich der Bahnanlage die Stärkung und Ansiedlung zentrumsorientierter Funktionen und Nutzungen erfolgen.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ heißt es im städtebaulichen Rahmenplan:

„Mit der städtebaulichen Neuordnung des unmittelbaren Bahnhofsvorfeldes samt Busbahnhof und Bahnhofstraße als verkehrsberuhigte Mischfläche mit Platzfunktion und entsprechender Platzrandbebauung wird in diesem Bereich eine Teiländerung des Planes notwendig werden, die auf einer abgestimmten, vertiefenden Teilbereichsplanung abgestellt werden muss. Im Zuge der Überplanung derzeit in Bahnbesitz befindlicher Teilflächen ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs bis an die Bahntrasse erforderlich.“

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Rahmenplans wurden im Zuge der Sanierungsdurchführung mittlerweile umgesetzt, so die Ausbildung einer Kreisverkehrsanlage im Kreuzungsbereich der Hailerer Straße und der Clamecystraße sowie die Neugestaltung des Bahnhofsplatzes mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an den Platzrändern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Gelnhausen.

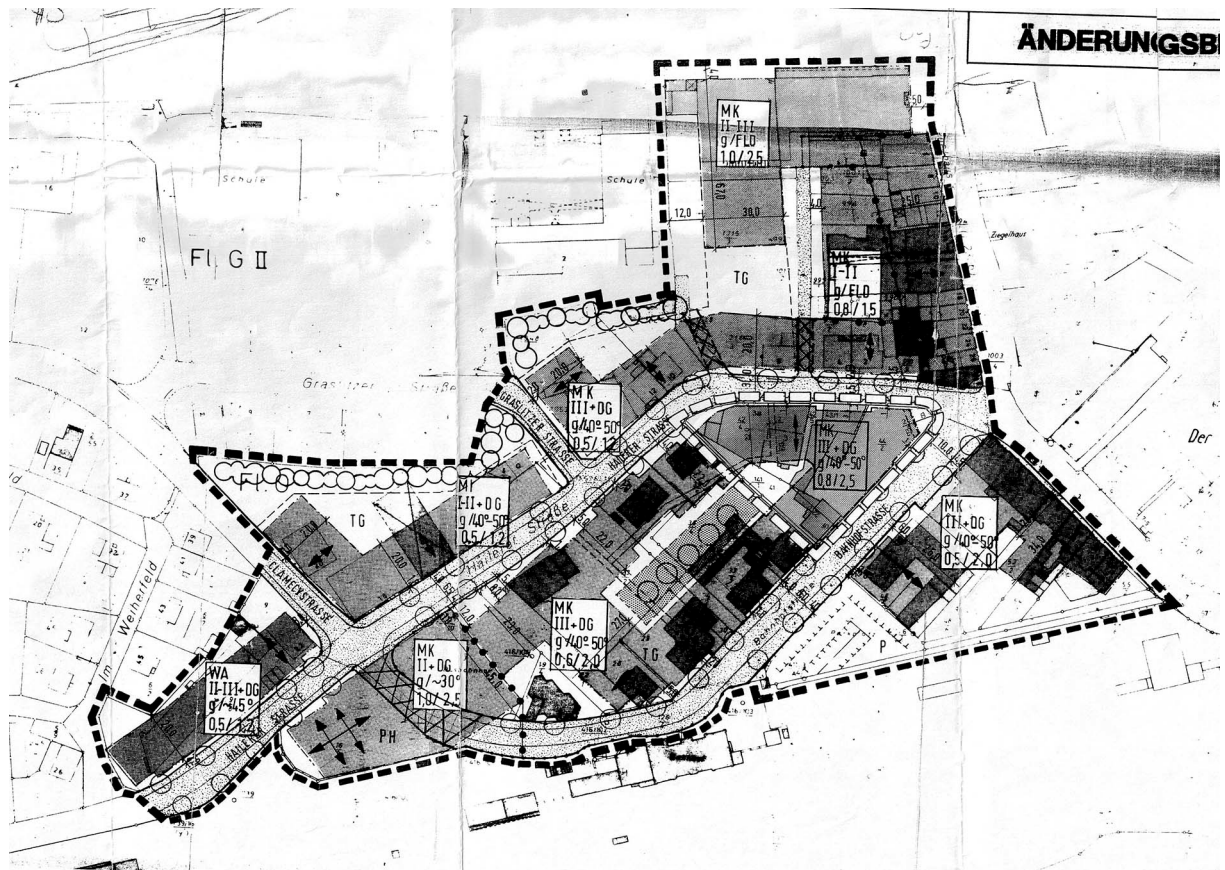


Abb. 7: 1. Einfache Änderung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“

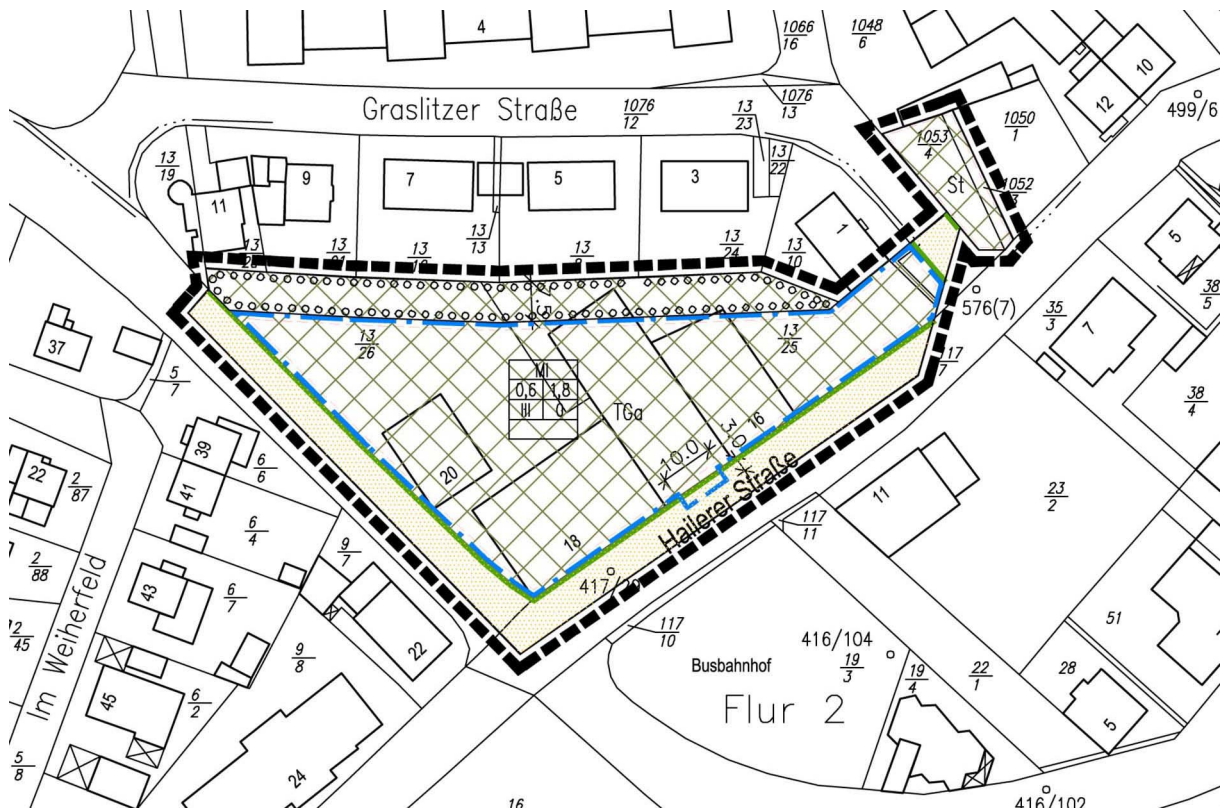


Abb. 8: Bebauungsplan „Ziegelhaus Teilplan A“

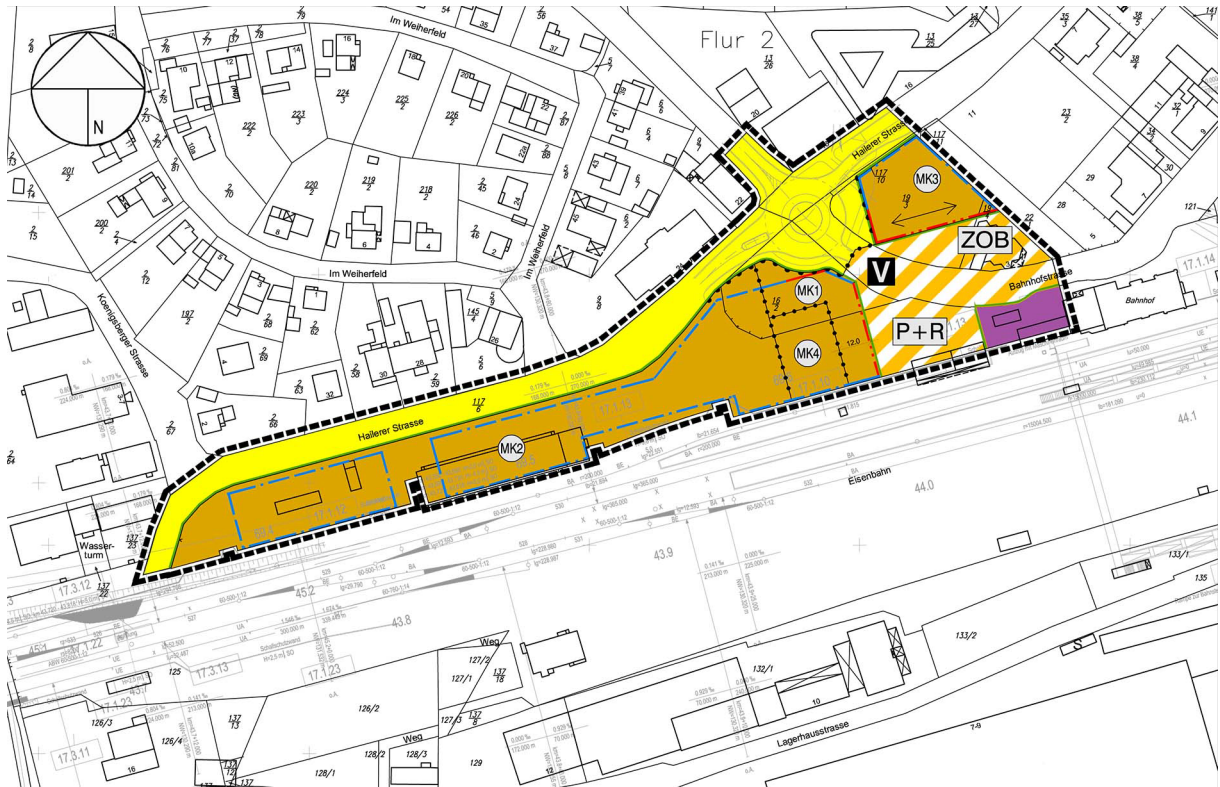


Abb. 9: Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“

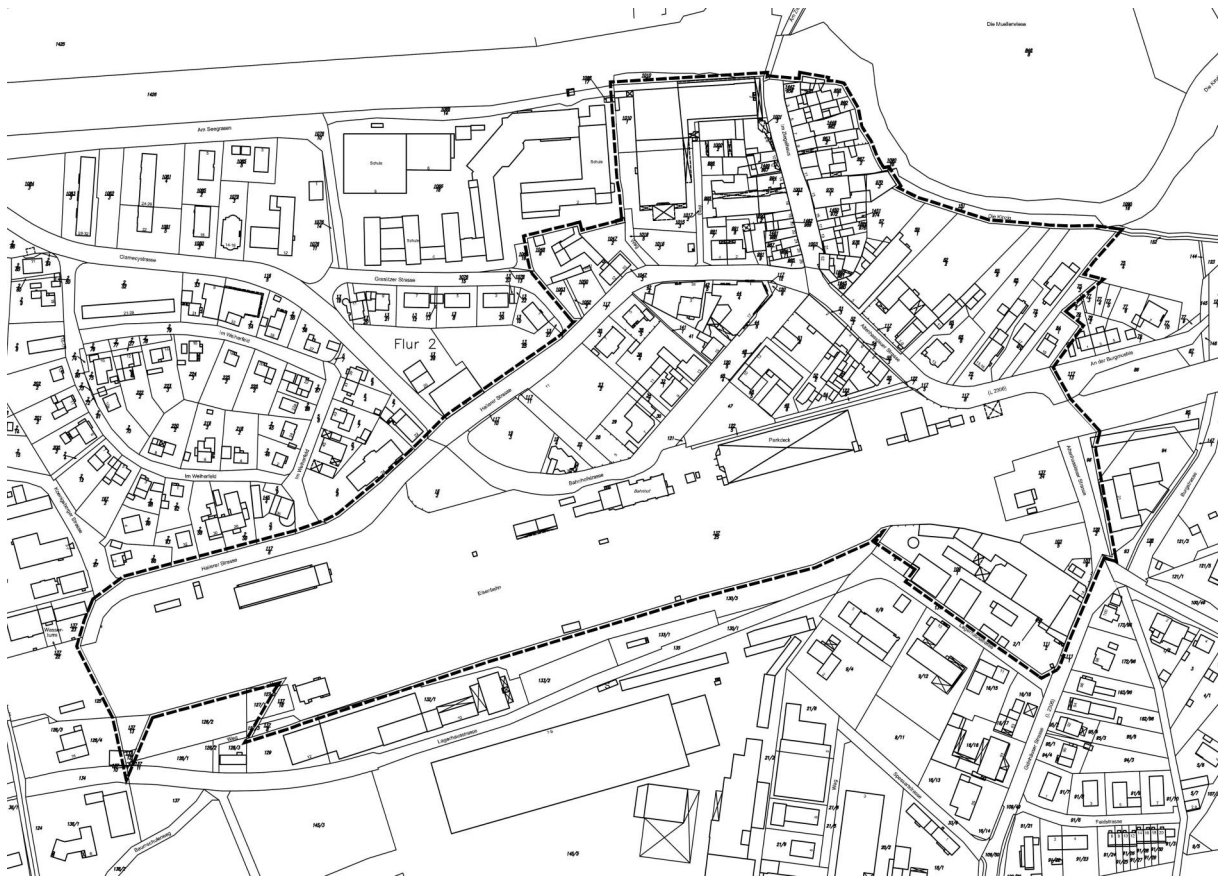


Abb. 10: Geltungsbereich des förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ für den Teilbereich Gelnhausen

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist allgemein gut erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Clamecystraße, die Hailerer Straße, die Altenhaßlauer Straße und die Straße Im Ziegelhaus. Über die Clamecystraße erfolgt der Anschluss an die Westspange und den Autobahnanschluss Gelnhausen West an der A 66.

Durch die zentrale Lage am Gelnhäuser Bahnhof ist das Gebiet auch über öffentliche Nahverkehrsmittel unmittelbar zu erreichen. Das Gebiet liegt an der Bahnstrecke Frankfurt – Fulda und ist Endpunkt der Bahnstrecke Gelnhausen – Gießen. Im Plangebiet befindet sich auf dem Bahnhofsvorplatz der zentrale Busbahnhof mit öffentlicher Anbindung an die Gelnhäuser Stadtteile und regionalen Busanbindungen.

Nutzung

Das Plangebiet stellt eine innenstadttypische Gemengelage mit einem hohen Anteil an kerngebietstypischen Nutzungen dar, die vorrangig der Versorgung dienen.

Im Bereich um den Bahnhofsvorplatz haben sich in den letzten Jahren Einrichtungen aus dem Dienstleistungsbereich und der Nahversorgung angesiedelt, so befindet sich nördlich der Hailerer Straße die Facharztzentren Triangulum und Triangulum T2. Westlich des Bahnhofsvorplatzes finden sich Verbrauchermärkte. Im Bereich des Ziegelhauses sind überwiegend kleinteiligere Ladennutzungen angesiedelt, am nördlichen Ende befindet sich das ehemalige Kaufhaus Joh, dessen Ladenflächen auch weiterhin als Einkaufszentrum genutzt werden sollen. Diese Nutzung setzt sich grundsätzlich in der Bahnhofstraße fort.

Eine kleinere Teilfläche im Kreuzungsbereich der Clamecystraße und der Hailerer Straße wird der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet genutzt.

Bebauung

Das Plangebiet ist vollständig und überwiegend kerngebietstypisch dicht bebaut. Im Bereich der Bahnhofstraße, der nördlichen Hailerer Straße sowie der Straße Im Ziegelhaus befindet sich eine meist zwei- bis dreigeschossige, teilweise grenzständige Bebauung. Vereinzelt finden sich viergeschossige Bauformen. Das leerstehende Gebäude des ehemaligen Kaufhaus Joh stellt einen großvolumigen Baukörper dar, ebenso die Facharztzentren an der Hailerer Straße. Die westlich des Bahnhofsvorplatzes gelegenen Fachmärkte sind funktionstypisch eingeschossig errichtet.

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt im Naturraum 233.1 Gelnhäuser Kinzigtal innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Büdingen-Meerholzer-Hügelland auf einer Höhe von ca. 130 bis 140 m ü. NN. Das flache Relief bzw. die niedrige Reliefenergie ist durch die Lage in der Kinzigau bedingt.

Das Gelnhausener Kinzigtal wird von Auelehmen mit eingeschlossenen kiesigen und sandigen Lagen gebildet, die aus verschwemmten Lößlehmen, Buntsandsteinverwitterung und umgelagerten tertiären Sedimenten bestehen. Das Meerholzer Hügelland ist gekennzeichnet durch den geologischen Wechsel von Löß, Rotliegenden und im südlichen Bereich von kristallinen Gesteinen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit der guten verkehrlichen Anbindung und der Nutzung der Fläche im Gewerbe- und Siedlungszusammenhang ist der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereiches versiegelt. Grünstrukturen finden sich kleinflächig und lokal innerhalb der versiegelten Flächen in Form von Einzelbäumen/Alleen/Baumgruppen sowie strukturarmen Hausgartenbereichen. Im Norden, im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Joh, befindet sich die Kinzig mit ihren Uferbereichen (Sandbank, ruderalisierte Frischwiese und Einzelbäume) an das Vorhaben. Naturnahe Auenbereiche der Kinzig sind aufgrund der urbanen Strukturen im Planungsraum nicht vorhanden.

Pedologisch ist der Untersuchungsraum geprägt von lehmigen Sanden bis lehmigen Tonen. Die überwiegend sandhaltigen Böden weisen eine geringere Basensättigung auf, während die Böden mit lehmiger Substanz eine mittlere bis hohe Basensättigung aufweisen. Im Rotliegenden dominieren Braunerden und auf dem Löß Parabraunerden. Im Bereich der Flugsande und der Buntsandsteingebiete haben sich nährstoffarme Braunerden und Podsol-Braunerden gebildet.

Klimatisch gesehen wird der gesamte Bereich des Zweckverbandes Gewerblicher Schwerpunkt Gelnhausen dem südwestdeutschen Klimaraum zugeordnet, in dem warme Sommer und milde Winter überwiegen. Lokalklimatisch herrscht im Plangebiet das Rhein-Main-Klima vor, wobei es aufgrund der Bebauung durch Gebäude und Straßen zu einer Erwärmung und Ausstrahlung und folglich einer erhöhten Lufttemperatur kommt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von Kaltluft-Hauptabflussrichtungen und ist von einer reizschwachen bioklimatischen Wirkung gekennzeichnet.

Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes ist als Perlgras-Buchenwald und Stiel-eichen-Hainbuchenwald im Wechsel anzusprechen.

Das FFH-Gebiet „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach (Gebietsnr. 5721-305) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes kann somit ausgeschlossen werden. Ein funktionaler Zusammenhang der weiteren FFH- und Vogelschutzgebiete kann aufgrund der Distanz und der Eingriffsintensität nicht hergeleitet werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Situation

→ erfolgt im weiteren Verfahrensablauf

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Nutzung

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstruktur in der Gelnhäuser Südstadt. Dabei sollen die Planungsgrundsätze einer überwiegenden Kerngebietsnutzung entsprechend der ursprünglichen Planaufstellung sowie die den Planveranlassungen der einzelnen Teilbereichsänderungen und –erweiterungen gefolgt Festlegungen grundsätzlich beibehalten werden, sie sollen lediglich auf die anstehenden Planerfordernisse angepasst werden.

Die Grundstücksflächen des im Jahr 2013 geschlossenen ehemaligen Kaufhauses Joh in der Gelnhäuser Südstadt sollen 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.

7.2 Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist südlich des Kreuzungsbereichs der Hailerer Straße und der Straße Am Schandelbach die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses für Beschäftigte und Besucher Gebietes vorgesehen. Weiterhin soll auf der südlich der Bahnhofstraße gelegenen Parkplatzfläche eine bauliche Erweiterung des bestehenden Parkhauses an der Bahnanlage ermöglicht werden. Mit der Konzentration des Parkraums an diesen Stellen soll eine große Anzahl von Stellplätzen für Kunden geschaffen werden, die das Versorgungsangebot im Plangebiet auf kurzem Wege fußläufig in Anspruch nehmen können.

7.3 Bebauung

Mit der Festsetzung meist großflächiger Baufenster soll in den Baugebieten ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität erreicht werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Bauweise soll der gewachsene Charakter der im Plangebiet gelegenen Bebauung erhalten und auch weiterhin gewährleistet werden, gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Festlegungen die Einfügung neuer Baukörper ermöglichen.

8 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf Grundlage der Potenziale des Planungsraumes entwickelt.

In Bezug auf die Freiraum- und Landschaftsgestaltung ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Eine Be- und Durchgrünung des gesamten Entwicklungsgebietes
- Durch den Baumerhalt wird die Aufheizung der Beläge verhindert und durch die Verdunstung gleichzeitig zu einem verbesserten Kleinklima beigetragen
- Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelungen und damit Stärkung der Bodenfunktionen
- Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser durch Dachbegrünung
- Erhalt, Entwicklung und Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Tiere und Pflanzen

8.1 Integration der Klimaschutzziele

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen hat in ihrer Sitzung am 11.12.2013 das Integrierte Klimaschutzkonzept für die Barbarossastadt Gelnhausen beschlossen.⁴

Zentraler Bestandteil des Konzeptes ist ein Maßnahmenkatalog mit insgesamt 57 Maßnahmen für die Handlungsfelder private Haushalte, Industrie und Gewerbe, kommunale Liegenschaften, Verkehr sowie allgemeine Maßnahmen.

Gemäß der Maßnahme **A-22** des Konzeptes sollen die Belange des Klimaschutzes korrespondierend mit dem Regelungsgehalt des § 1 Abs. 5 BauGB in die kommunale Bauleitplanung einfließen.

Auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB ergibt sich die Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Nutzung Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belange zu berücksichtigen. In der Bebauungsplanung stehen der planenden Gemeinde zahlreiche Festsetzungen zur Integration der Ziele des Klimaschutzes zur Verfügung. Hierzu gehört die Möglichkeit der Festsetzung von Gebieten, in denen

⁴ ARBEITSGEMEINSCHAFT PLANERGRUPPE ROB GMBH - PLANUNGSBÜRO DR. HUCK - STADTWERKE GELNHAUSEN GMBH, Gelnhausen; Integriertes Klimaschutzkonzept für die Barbarossastadt Gelnhausen, 23.10.2013

bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB).

Diese Zielsetzungen sind in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen eingeflossen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind die Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO grundsätzlich angewendet worden.

9.1.1 Mischgebiete MI1 und MI2

Aus Gründen der Nutzungsverträglichkeit wurden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen.

Die Festsetzung der im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellten Teilfläche des Mischgebietes MI1 – Baufenster B8 - erfolgt im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzungsmischung des durch Graslitzer Straße, Clamecystraße und Hailerer Straße umschlossenen Quartiers ebenso wie vor dem Hintergrund der umgebenden und gebietsprägenden Nutzungen.

9.1.2 Urbane Gebiete MU

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. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen entsprechend der planungsrechtlichen Zielsetzung Angebote für Handel, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie für Wohnraum geschaffen werden.

9.1.3 Kerngebiete MK1 + MK4

Der neugestaltete Bahnhofsvorplatz soll den Sanierungszielen entsprechend als innerstädtischer Platzbereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität dienen. Aus Gründen der Nutzungsverträglichkeit wurden in den unmittelbar angrenzenden Kerngebieten MK1 und MK4 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Gebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig, sonstige Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.

9.1.4 Kerngebiet MK2

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig, sonstige Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten wurden ebenfalls aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen.

9.1.5 Kerngebiete MK3, MK6, MK7 – MK10

Aus Gründen der Nutzungsverträglichkeit wurden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Gebiete sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig, sonstige Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten wurden ebenfalls aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen.

9.1.6 Kerngebiet MK5 + MK11

In den Kerngebieten MK5 und MK 11 sind neben den – bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten - kerngebietstypischen Nutzungen Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. Diese Festsetzung folgt dem Regelungsgehalt des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in allen Geschossen beschränkt sich mit den Gebieten MK 5 und MK 11 auf einen lediglich untergeordneten Bereich des im Planbereich horizontal gegliederten Kerngebiets, das sich aus den Teilgebieten MK1 bis MK 11 zusammensetzt.

Somit bleibt auch bei den hier getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die allgemeine Zweckbestimmung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Kerngebietes gewahrt; ohne dass die Festsetzungen die Gefahr einer Entwicklung des Gebiets hin zu einem faktischen Wohngebiet eröffnen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Mischgebiet MI1 (Baufenster B7)

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet MI erfolgte ursprünglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelhaus Teilplan A“ (s. Abb. 8). Mit der Planaufstellung wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des Ärztehauses Triangulum geschaffen. Mit der Festsetzung einer zulässigen GFZ von 1,8 erfolgte eine Überschreitung der damaligen Obergrenzen nach § 17 BauNVO, diese wurde wie folgt begründet:

Nutzungsmaß und städtebauliche Lösung

Voraussetzungen

- 1. Die medizinischen Bedürfnisse der Bevölkerung können zukünftig nur durch eine enge sachliche Kooperation der verschiedenen fachärztlichen Disziplinen befriedigt werden.*
- 2. Die ambulante medizinische Versorgung in Gelnhausen ist bisher im wesentlichen durch eine Abgrenzung der verschiedenen Fachdisziplinen zueinander gekennzeichnet, was zu einem ungesteuerten, vielfach doppeläufigen Behandlungsprozess führt.*
- 3. Die ökonomischen Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen verlangen ein effizientes Kosten- und Betriebsmanagement der einzelnen Arztpraxen. Dies ist nur durch eine optimale Auslastung der vorhandenen Ressourcen, etwa der medizinischen Behandlungsgeräte im Wege einer räumlichen Zusammenführung der Arztpraxen und des Aufbaus von medizinischen Versorgungszentren zu erreichen.*
- 4. An dieser - aus o.g. Gründen - exponierten Stelle innerhalb Gelnhausens wird die Schaffung eines solchen Versorgungszentrums sowie eines zukünftigen weiteren*

Dienstleistungszentrums in Bahnhofsnähe städtebaulich zur Aufwertung der „Südstadt“ Gelnhausens dringend benötigt.

- 5. Auf den zur Verwirklichung dieser Ziele zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist eine „unbegrenzte“ räumliche Ausdehnung nicht möglich.*

Aus diesen Überlegungen ergibt sich eine Erhöhung der Baumasse gegenüber dem heutigen Bestand. Die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für ein MI-Gebiet mit GFZ – 1,2 wird durch die Planung überschritten:

Sie ist im Bebauungsplan mit GFZ = 1,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Wertes für die GFZ ist grundsätzlich möglich; eine Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die einschränkenden Bedingungen des § 17 Abs. 2 BauNVO eingehalten werden.

Besondere städtebauliche Gründe

Die städtebauliche Konzeption des alten Bebauungsplanes von 1986 wird der derzeit vorhandenen und von der Stadt Gelnhausen geplanten städtebaulichen Situation nicht mehr gerecht.

So lässt sich bereits aus dem vorhandenen unmittelbar angrenzenden Einkaufszentrum der Kernstadt Gelnhausen erkennen, dass sich in den vergangenen 15 Jahren vergleichbare Ausnutzungswerte entwickelt und etabliert haben, sodass unter dem Gesichtspunkt der bauleitplanerischen Gesamtkonzeption die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen als nahezu indiziert anzusehen sind.

Für die Stadt Gelnhausen als Mittelzentrum bedeutet die Existenz eines solchen medizinischen Versorgungszentrums eine weitere Stärkung ihrer Funktion als Mittelzentrum, da dieses Versorgungszentrum aufgrund seiner hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung bzw. Erreichbarkeit (unmittelbare Nähe zu Bahn- und Busbahnhof) auch von den umliegenden Gemeinden und deren Bevölkerung angenommen wird.

Vorangesagtes gilt auch für das auf dem Nachbargrundstück geplanten Dienstleistungszentrum, wobei die Stadt Gelnhausen eine synergetische Nutzung, d.h. eine dem med. Versorgungszentrum dienende bzw. ergänzende Nutzung wie etwa die Unterbringung von Krankenkassen etc. anstrebt.

Die Errichtung eines solchen med. Versorgungs- und Dienstleistungszentrums ist in einem Mischgebiet zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die in der Nachbarschaft befindliche Wohnbebauung.

Durch den Bau einer Tiefgarage wird der notwendige Stellplatzbedarf „lärmschonend“ und damit überwiegend umgebungs- und umweltverträglich untergebracht.

Die Funktionalität des geplanten med. Versorgungs- und Dienstleistungszentrums ist hinsichtlich der geplanten Rundumversorgung der Patienten nur im Rahmen des hier vorgesehenen Raumangebots gewährleistet; eine Reduzierung der Kubatur bedingt den Verlust von Praxis- und Dienstleistungsräumen, wodurch die med. Versorgungskette erheblich unterbrochen würde. Die von der Stadt Gelnhausen geforderte Konzeption eines solchen Zentrums würde in Frage gestellt werden.

Dies hätte auch zur Folge, dass die städtebauliche Gesamtkonzeption, die mit dem Begriff der „Südstadt“ umschrieben und oben dargestellt worden ist, nicht verwirklicht werden könnte. An der Realisierung dieses med. Versorgungs- und

Dienstleistungszentrums und der damit einhergehenden Nutzungsverdichtung als wichtigen Schritt der genannten städtebaulichen Gesamtkonzeption bestehen daher überwiegende öffentliche Interessen.

Den Interessen der Nachbarschaft wird durch eine großzügige Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände im Wege der Festsetzung von Baugrenzen und der Einrichtung einer Tiefgarage ausreichend Rechnung getragen.

Ausgleich der Überschreitung

Nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist eine Überschreitung des Nutzungsmaßes gerechtfertigt, wenn Umstände oder Maßnahmen zum Ausgleich herangezogen bzw. getroffen werden können.

Wegen der zwingenden Standortbindung werden hier Ausgleichsmaßnahmen durch ergänzende Grünpflanzungen vorgenommen.

Damit wird auch das Ziel verfolgt, die sich möglicherweise durch die Baumasse ergebenden klimatologischen Aspekte zu berücksichtigen, zumal Maßnahmen der Grünordnung für das lokale Kleinklima von besonderer Gunstwirkung sind (z. B. Sauerstoffproduktion, Staubbindung, Temperaturminderung, etc.)

Die hier getroffenen Ausgleichsmaßnahmen tragen daher nicht nur zur Erhaltung und Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität für das Vorhaben im Geltungsbereich, sondern auch in der unmittelbaren Wohnumgebung bei.

9.2.2 Mischgebiet MI1 (Baufenster B8) + MI2

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der zulässigen GRZ innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Zur Ermöglichung einer städtebaulich vertretbaren dreigeschossigen Bauweise wird eine zulässige GFZ von 1,8 festgesetzt

9.2.3 Urbane Gebiete MU

Innerhalb des urbanen Gebietes MU erfolgt die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung maximal zulässiger Grund- und Geschossflächen für die Baufenster B1 – B4, in deren Bereich eine Neubebauung der Grundstücksflächen angestrebt wird. Die Baufenster B5 und B6 betreffen die an der Straße Am Ziegelhaus bestehenden Gebäude, hier wird analog zu den angrenzenden Kerngebietsflächen das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl geregelt.

9.2.4 Kerngebiete

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. An den Rändern des geplanten Bahnhofsvorplatzes wurden aus städtebaulichen Gründen der Proportionalität Mindestfestsetzungen bzw. zwingende Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Geschosse getroffen.

In den Kerngebieten wurden, wo erforderlich, aus Gründen einer städtebaulichen Ordnung Festsetzungen zu Mindesttraufhöhen getroffen.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

9.3.1 Bauweise

Mischgebiet MI1 (Baufenster B7)

Entsprechend den im Mischgebiet errichteten Baukörper der medizinischen Fachzentren Triangulum und Triangulum T2, deren Gebäudelängen zum Teil 50 m überschreiten, erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise, die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen sind zu beachten.

Mischgebiet MI1 (Baufenster B8) + MI2

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise soll die kleinteilige Maßstäblichkeit der an das Plangebiet nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung gewahrt werden. Gebäude mit einer Länge über 50 m sollen aus Gründen der Gebietsverträglichkeit nicht zulässig sein, gleichzeitig bietet die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein hohes Maß an Planungsflexibilität.

Urbane Gebiete MU

Bei einer Neubebauung der Grundstücksflächen des ehemaligen Kaufhauses Joh ist eine Grundstücksneuordnung bzw. Grundstücksteilung nicht ausgeschlossen. Um für diesen Fall die Ausnutzung der festgesetzten Baufenster, die angestrebte und über Wegerechte festgesetzte öffentliche Durchwegung des Urbanen Gebietes und die mit den Baufenstern angestrebte Raumbildung gewährleisten zu können, erfolgt hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden kann.

Kerngebiete

In den Kerngebieten MK1, MK und MK4, in denen überwiegend Einzelhandelseinrichtungen untergebracht sind, wird der Nutzung entsprechend keine Bauweise festgesetzt. Die gewachsene Bebauungsstruktur in den weiteren Kerngebieten MK3, MK5 – MK8 und MK10 ist durch eine innerstädtische verdichtete Bebauung geprägt, die zu großen Teilen geschlossene Baufluchten entlang der Straßenräume aufweist. Hier wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der innerhalb der festgesetzten Baufenster an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden kann. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Kerngebiet MK9 entspricht der baulichen Ausprägung entlang der Straße Am Ziegelhaus. Für das Kerngebiet MK11 im Bereich des ehemaligen Joh-Parkplatzes erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien sind dort angeordnet worden, wo aus städtebaulichen Gründen eindeutig ausgeprägte Raumkanten erwünscht werden. Dies betrifft die Platzränder des geplanten Bahnhofsvorplatz sowie die Baufluchten entlang der Bahnhofstraße und der Straße Im Ziegelhaus, die Teil der verkehrlichen Achse vom Bahnhof bis in die Gelnhäuser Altstadt sind.

9.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Wo aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurde die Stellung der Gebäude durch Hauptfischrichtungen festgesetzt.

9.4 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht 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.

Mit der Ausweisung von Flächen für Parkhäuser an bestehenden Parkplatzstandorten soll ein ausreichendes Maß an Stellplätzen für den Kundenverkehr im Plangebiet gewährleistet werden. Dazu soll die nördlich des Bahnhofplatzes gelegene Parkplatzfläche des ehemaligen Kaufhauses Joh gestärkt werden, weiterhin soll auf der südlich der Bahnhofstraße gelegenen Parkplatzfläche eine bauliche Erweiterung des bestehenden Parkhauses an der Bahnanlage ermöglicht werden. Mit der Konzentration des Parkraums an diesen Stellen soll eine große Anzahl von Stellplätzen für Kunden geschaffen werden, die das Versorgungsangebot im Plangebiet auf kurzem Wege fußläufig in Anspruch nehmen können.

9.5 Verkehrsflächen

9.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der neugestaltete Bahnhofsvorplatz wird den vorhandenen Nutzungen entsprechend als Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen Busbahnhof und Park+Ride-Anlage festgesetzt.

9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den alten Gehölzen im Bereich der Bahnhofstraße ist eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Weitere Bäume befinden sich verstreut über das Plangebiet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind diese Grünstrukturen als wichtigster Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes anzusehen. Ergänzt wird die Freiraumgrundstruktur durch grünordnerische Festsetzungen zu Bepflanzung, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Bereich der Kern- und Mischgebiete.

Durch den Erhalt von Bäumen und die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen werden die Eingriffe minimiert.

9.6.1 Fassadengestaltung

Zielsetzung der Festsetzungen ist die Strukturierung der Wandflächen, eine Verbesserung des Kleinklimas, eine Bereitstellung von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten sowie die optische Aufwertung zur bestehender Wohnbebauung sowie den angrenzenden Stadträumen.

9.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die hier getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie schaffen.

10 Verkehrliche Erschließung

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baugebietes sowie den Parkhausneubau im Bereich der Hailerer Straße, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH, Gründau eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet.⁵

Die gutachterlichen Ergebnisse sind im Folgenden in Auszügen dargestellt (der in der Untersuchung verwendete Begriff „Südstadt“ wird im Folgenden durch den Begriff „Südstadt“ ersetzt).

10.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

„Die Stadt Gelnhausen stellt einen Bebauungsplan für das in der Abbildung 1 dargestellte Gebiet (Baugebiet „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“) auf.

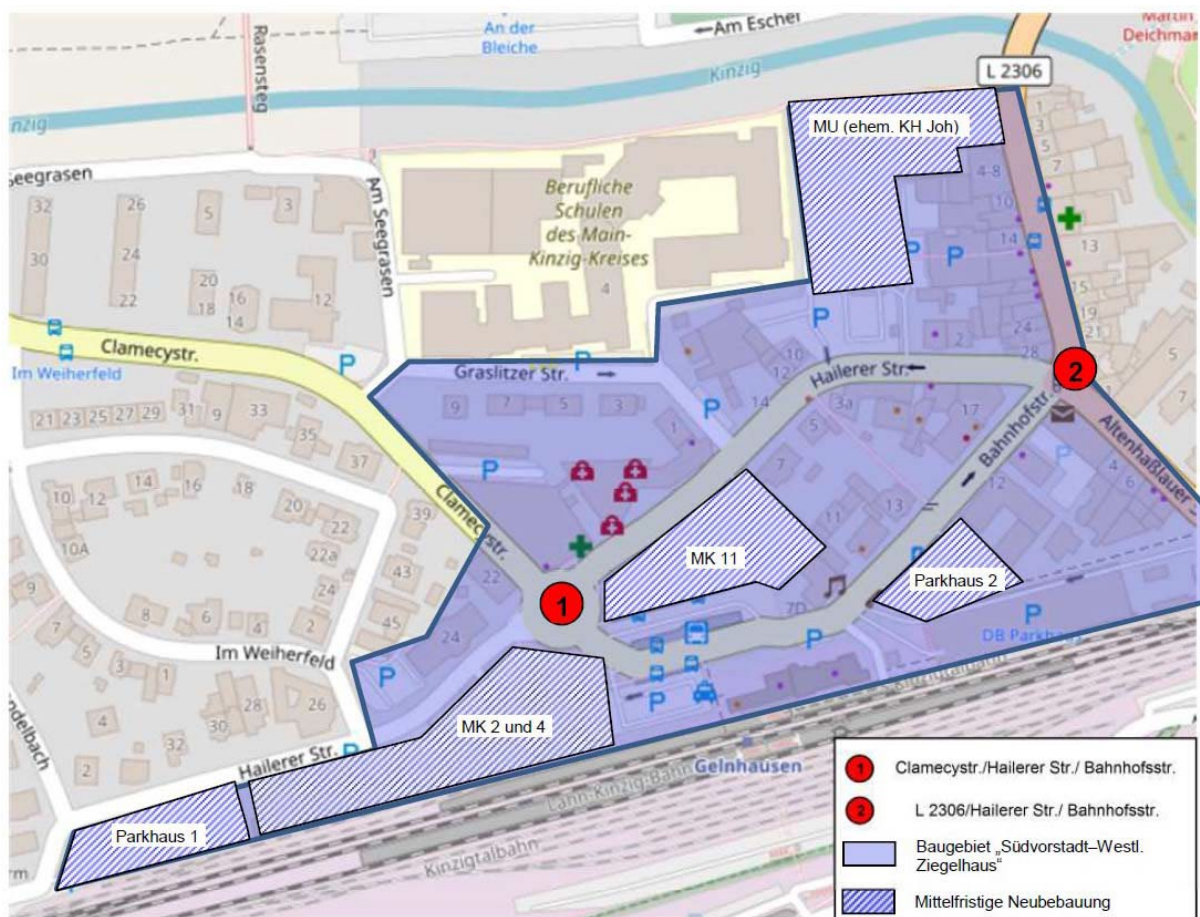


Abb. 11: Lage Baugebiet „Südstadt -Westliches Ziegelhaus“ in Gelnhausen - Übersichtsdarstellung
(Quelle: Dehmer & Brückner GmbH, Gründau, 2023)

Hierbei wird der Bereich des im Jahr 2013 geschlossenen Kaufhauses Joh in der Gelnhäuser Südstadt als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Hierzu wurde bereits im September 2022 eine Verkehrstechnische Untersuchung vorgelegt. In der Folgezeit haben sich die baulichen Vorgaben innerhalb des Bebauungsgebietes konkretisiert

⁵ DEHMER & BRÜCKNER INGENIEURE + PLANER GMBH, Gründau: „Bebauungsplan Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ in Gelnhausen, Verkehrstechnische Untersuchung; März 2023

(Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ vom 23.11.2022). Auf dieser Basis werden die Abschätzungen zum Verkehr angepasst. Im Bereich der Hailerer Straße soll am bestehenden Parkplatz Wohnbebauung erfolgen. Hierbei fallen bestehende Parkplätze weg, die kompensiert werden durch die Erweiterung des bestehenden P+R-Parkhauses der Deutschen Bahn im Bereich der Bahnhofstraße und durch den Neubau eines Parkhauses mit mehreren Ebenen im westlichen Abschnitt der Hailerer Straße ,zwischen Bahngelände und Hailerer Straße. Es kann erwartet werden, dass die ausgewiesenen MK- Gebiete MK11, MK2 und MK4 mittelfristig eine geänderte Bebauung erfahren. Derzeit sind hier ein Nettomarkt und ein Haushaltswarengeschäft, einschließlich ebenerdigen Parkflächen, vorhanden. Im Folgenden werden die mittelfristigen verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ hinsichtlich der verkehrlichen Wirkungen bewertet. Das Baugebiet ist im Wesentlichen über die Clamecyste Straße und die L 2306 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Damit wird der durch die Bebauung zu erwartende Neuverkehr über die Knoten Clamecyste Straße/Hailerer Straße (1 =) Kreisverkehr und L2306/Bahnhofstraße (2 = Signalanlage) abgewickelt werden müssen (Abbildung 1). In dieser verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) sind die Voraussetzungen zum Erreichen der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte aufzuzeigen und auf dieser Basis die Leistungsfähigkeiten nachweisen. Für diese Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) ergeben sich folgende Arbeiten:

- Abschätzung der bestehenden Verkehrsverhältnisse im Bereich der Knoten (1) und (2),
- Bestimmung der Verkehrsentwicklung im Untersuchungsbereich für den Prognosehorizont 2030,
- Abschätzung der zu erwartenden Änderungen des Verkehrs durch die Neubebauung,
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (1) und (2).“

10.2 Fazit

„Die durch den Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ mittelfristig zu erwartenden baulichen Veränderungen werden im Bereich des Bahnhofvorfeldes (Bahnhofstraße, Clamecyste Straße, Hailerer Straße) für Mehrverkehr sorgen. Dies gilt insbesondere auch für den Kfz-Verkehr.

Auf der Basis der Abschätzung des Neuverkehrs an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten kann aber der Nachweis der Leistungsfähigkeit sowohl für die Bemessungsstunde „Früh“, als auch „Spät“ erbracht werden.

Der Kreisverkehr Clamecyste-/Hailerer-/Bahnhofstraße ist für den zusätzlichen Verkehr ausreichend leistungsfähig. Damit kann die bestehende Verkehrsorganisation im Bereich des Bahnhofvorfeldes bestehen bleiben.

Am signalisierten Knoten Bahnhofstraße/L 2306 sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Durch die zusätzlichen Verkehre wird es erforderlich, am Knotenpunkt die Fahrstreifenaufteilung wie folgt anzupassen:

- Zufahrt L 2306 Rechtsabbiegestreifen zum Geradeaus-/Rechtsabbiegestreifen umzumarkieren,

- Zufahrt Bahnhofstraße einen Geradeaus-/Linksabbiegefahrstreifen und einen separaten Rechtsabbiegefahrstreifen anlegen. Hierbei sollte der Rechtsabbiegestreifen eine den Schleppkurven geschuldete Breite erhalten.

Des Weiteren ist eine Anpassung der Signalisierung erforderlich, die im Wesentlichen beinhaltet, dass je Zufahrt eine separate Phase geschaltet wird. Hierbei müssen die Fußgänger der Querung Hailerer Straße zusammen mit der Zufahrt Bahnhofstraße Freigabe erhalten. Das gilt ebenfalls für die Fußgänger der Querung L 2306 mit Zufahrt „Im Ziegelhaus“ und der Fußgänger der Querung „Im Ziegelhaus“ mit der Zufahrt L 2306.

11 Bodenbelange

Der Bereich Gemarkung Gelnhausen, Flur 2, Flurstück 137/42 befindet sich im Bereich eines ehemaligen Shell-Tanklagers (Altflächendatei Hessen: Grundstücke der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 - Gelnhausen, ALTIS-Nr. 435.010.010-001.245, Teilbereich 3 - ehem. Shell-Tanklager).

Für das Flurstück 137/42 wurde im Jahr 2013 durch die BFU GmbH, Gelnhausen eine Umwelttechnische Untersuchung durchgeführt.⁶ Ziel der damaligen Untersuchung war, die im Zusammenhang mit dem seinerzeit beabsichtigten Bebauungsplan des westlichen Bahnhofsumfeldes umwelt- und abfallrechtliche Sachlage sowie die baugrundtechnischen Gegebenheiten in einem Gutachten zusammenzustellen. Zur orientierenden Untersuchung wurden zwischen dem 13.08. und 10.09.2013 von geotechnischen Mitarbeitern der BFU GmbH Bodenproben aus insgesamt 15 Rammkernsondierungen entnommen. Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass in allen Rammkernsondierungen (RKS) im Plangebiet Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und stofflicher Zusammensetzung angetroffen wurden.

In der Analyse auf MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zeigten die erschlossenen Böden an verschiedenen Ansatzstellen und in verschiedenen Tiefen organoleptische Auffälligkeiten (zumeist MKW-Geruch).

In den nachgeschalteten Feststoffanalysen auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) konnten mit einer Ausnahme jedoch maximal MKW-Konzentrationen nachgewiesen werden, die unterhalb des gebräuchlichen Sanierungszielwertes von 500 mg/kg TS liegen.

In der Probe „RKS 5: 5,00-6,00m“ wird mit 1000 mg/kg TS allerdings ein erhöhter Gehalt an Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Hier wird der Orientierungswert von 500 mg/kg TS zwar überschritten, liegt aber immer noch unter dem HLUG-Beurteilungswert (2500 mg/kg TS), welcher den Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung anzeigt. Bei dieser MKW-Belastung handelt es sich vermutlich um belastete Bodenpartien, welche bei Erreichen der wassergesättigten Bodenzone konzeptgemäß im Baufenster belassen wurden (siehe Ergebnisse Teilbereich Tanklager, GU 08071-09006 der BFU GmbH). Ob es sich bei dieser MKW-Belastung nur um eine punktuell verbliebene Restbelastung oder um eine größere Kontamination handelt, ließ sich im Rahmen dieser Kampagne nicht klären. Aufgrund der Sanierungsmaßnahmen in Teilfläche 502 sind den damaligen Berechnungen zufolge lediglich geringe Restmengen an

⁶ BFU GMBH BÜRO FÜR UMWELTECHNOLOGIE, Gelnhausen; Stadt Gelnhausen – Westliches Bahnhofsumfeld, Umwelttechnische Untersuchung, Projektnummer GU 12040-13042; 01.11.2013

Schadstoffen in Tiefen unter 4,5 m u. GOK noch vorhanden, die sehr wahrscheinlich keine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV darstellen.“



Abb. 12: Lageplan des Untersuchungsgebietes mit Ansatzpunkten der Rammkernsondierungen (RKS) 1-15 (Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2013)

Im Zuge des derzeit nicht weiter verfolgten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ der Stadt Gelnhausen, in dessen damaligem Geltungsbereich sich die Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ vollständig befinden, erfolgte im Jahr 2018 weiterhin durch die BFU GmbH eine Bewertung der Altlastensituation auf Grundstücken der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 – Gelnhausen.⁷ Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

11.1 Ergebnisse der Recherchen

11.1.1 Teilbereich 3 (ehem. Shell Tanklager)

„Der Teilbereich 3 umfasst die Fläche 502 des ehemaligen Tanklagers der Deutschen Shell AG sowie die Verdachtsflächen 010, 011, 012 und 519 (Anlage 2), die – mit Ausnahme der Fläche 502 – Auffüllungsmächtigkeiten von 1,5 – 2,0 m aufweisen.“

Bei den umwelttechnischen Erkundungsmaßnahmen 1998 wurden auf der Teilfläche 502 sanierungsbedürftige Verunreinigungen im Boden und Grundwasser festgestellt. Ursächlich hierfür war der unsachgemäße Umgang mit Kraftstoffen, die sich auf der ca. 1.000 m² großen Fläche im Bereich der Tanklager, Koaleszenzabscheider,

⁷ BFU GMBH BÜRO FÜR UMWELTECHNOLOGIE, Gelnhausen; Bewertung der Altlastensituation auf Grundstücken der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 Gelnhausen – Teilbereiche III – V, Bebauungsplanentwurf „Bahnhofsumfeld/Südstadt“, Projektnummer GU 17042-18050; 19.04.2018

Zapfsäulen und Füllstellen durch Überfüllschäden und Tropfverluste im Grundwasserschwankungsbereich flächig ausbreiteten. Aufgrund von Kohlenwasserstoffgehalten von bis zu 19.700 mg/kg TS im Boden sowie von KW-, PAK- und Schwermetallbelastungen im Grundwasser wurde eine Bodensanierung durch Bodenaustausch in zwei Teilschritten – von Januar 2000 bis Juni 2000 bzw. Juli 2001 – durchgeführt. Dabei wurde der kontaminierte Bodenbereich bis in den Kapillarsaum des Grundwasserleiters bis in eine maximale Tiefe von 5,5 m u. GOK entfernt. Als Sanierungszielwerte konnte nach Zustimmung der Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises für die Mineralölkohlenwasserstoffe 500 mg/kg TS, für die BTEX-Aromaten 5 mg/kg TS angestrebt werden. Bei Erreichen der wassergesättigten Bodenzone wurden konzeptgemäß belastete Bodenpartien im Baufenster belassen und die Schadstoffmengen berechnet. Danach verblieben ca. 180 kg Mineralölkohlenwasserstoffe und ca. 0,6 kg BTEX im Sanierungsfeld.

Zur Verifizierung des Sanierungserfolges wurde ein zweijähriges Grundwassermonitoring angeschlossen, das von Juli 2002 bis Oktober 2004 durch die Shell Direct GmbH durchgeführt und auf die Jahre 2006 bis 2008 verlängert wurde. Das letztmalige Monitoring erfolgte durch die DB Netz AG. Die Untersuchungsergebnisse an 6 Grundwassermessstellen im An- und Abstrom der Sanierungsfläche zeigten für den Zeitraum 1997 – 2007 lediglich in 9 von 160 Grundwasserproben erhöhte PAK-Konzentrationen von bis zu 0,64 µg/l (GWS-VwVPAK-Prüfwert 0,2 µg/l; die Schadstoffe MKW und BTEX wurden nicht analysiert), wobei im Anstrom temporär eine PAK-Belastung bereits detektiert werden konnte.

Aufgrund der Sanierungsmaßen in **Teilfläche 502** ist davon auszugehen, dass lediglich geringe Restmengen an Schadstoffen in Tiefen unter 4,5 m u. GOK noch vorhanden sind, die sehr wahrscheinlich keine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV darstellen. Dies konnte im Jahre 2013 im Rahmen der Untersuchungen des westlichen Bahnhofumfeldes im Auftrag der Stadt Gelnhausen, welche durch die BFU GmbH auf der Teilfläche 3 durchgeführt wurden [A13], bestätigt werden. Hierbei konnten in den Feststoffanalysen auf Mineralölkohlenwasserstoffe (**MKW**) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (**PAK**) mit einer Ausnahme jedoch maximal MKW-Konzentrationen nachgewiesen werden, die unterhalb des gebräuchlichen Sanierungszielwertes von 500 mg/kg TS lagen. Lediglich in einer Probe wurde mit 1000 mg/kg TS ein erhöhter Gehalt an Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Hier wurde der Orientierungswert von 500 mg/kg TS zwar überschritten, lag aber immer noch unter dem HLU-Beurteilungswert von 2500 mg/kg TS [A15], welcher den Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung anzeigt. Möglicherweise teilen sich die Restbelastungen in den geringen PAK-Belastungen in den Grundwasserproben mit, nach denen derzeit jedoch keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und Mensch abzuleiten ist.

Eine abfalltechnische Einstufung der neu eingebauten Erdmassen konnte aufgrund fehlender Bodenanalysen nicht vorgenommen werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle einstufigsrelevanten Parameter die Z 0-Einstufung nicht überschritten hatten. Baumaßnahmen, die Auskofferungen bis in Tiefen größer 4,5 m u. GOK erfordern, können auf MKW-belastete Bodenbereiche antreffen.

Die ehemalige **Kfz-Werkstattfläche 519** hat bei zwei Rammkernsondierungen bis in 3 m Tiefe keine auffälligen Bodenschichten aufzuweisen. MKW-Gehalte von maximal 77 mg/kg TS und PAK-Konzentrationen zwischen 0,1 – 2,6 mg/kg TS lassen nur geringe Schadstoffbelastungen auf der Fläche vermuten.

Auf der **Verdachtsfläche 010** überschritten die detektierten Schadstoffkonzentrationen in keiner Bodenprobe die Beurteilungswerte nach HLU-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 3, Anhang 3. Maximale Gehalte von 150 mg/kg TS bei Zink, 510 mg/kg

TS bei MKW, 0,2 mg/kg TS bei BTEX sowie 8,0 mg/kg TS bei PAK lassen eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht erwarten.

Gemäß den LAGA-Boden-Kriterien ist auf dieser Fläche mit Z 0- bis maximal Z 2-Material zu erwarten (einstufungsrelevanter Parameter MKW im Feststoff).

Verdachtsfläche 11 wies ebenso wie **Fläche 12** keine sanierungsbedürftigen Schadstoffkonzentrationen auf. Lediglich die Bohrung in 11 weist Schwermetallgehalte von 40 mg/kg TS Chrom oder 82 mg/kg TS Zink auf. Nach „Hessischem Baumerkblatt“ (2015) ist die im Rahmen der von der BFU GmbH in 2013 entnommene Bodenmischprobe (**LAGA-Auffüllungen**) aus den aufgefüllten Bodenmaterialien von RKS 1 bis 12 dem Zuordnungswert **Z 2** zuzuordnen. Das Material ist in dieser Zusammensetzung damit für den eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen gemäß Einbauklasse 2 geeignet.

Bei den Ergebnissen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Historie des Standortes sehr heterogene Auffülmächtigkeiten und Schadstoffbelastungen im Auffüllungsbe- reich wahrscheinlich sind und die Bodenklassen- und LAGA-Einstufungen gegebenenfalls durch ergänzende Untersuchungen zu verifizieren sind. Ebenso kann aktuell keine Volumen- bzw. Massenschätzung durchgeführt werden, da keine konkreten Planungen für mögliche Neubaumaßnahmen vorliegen.“

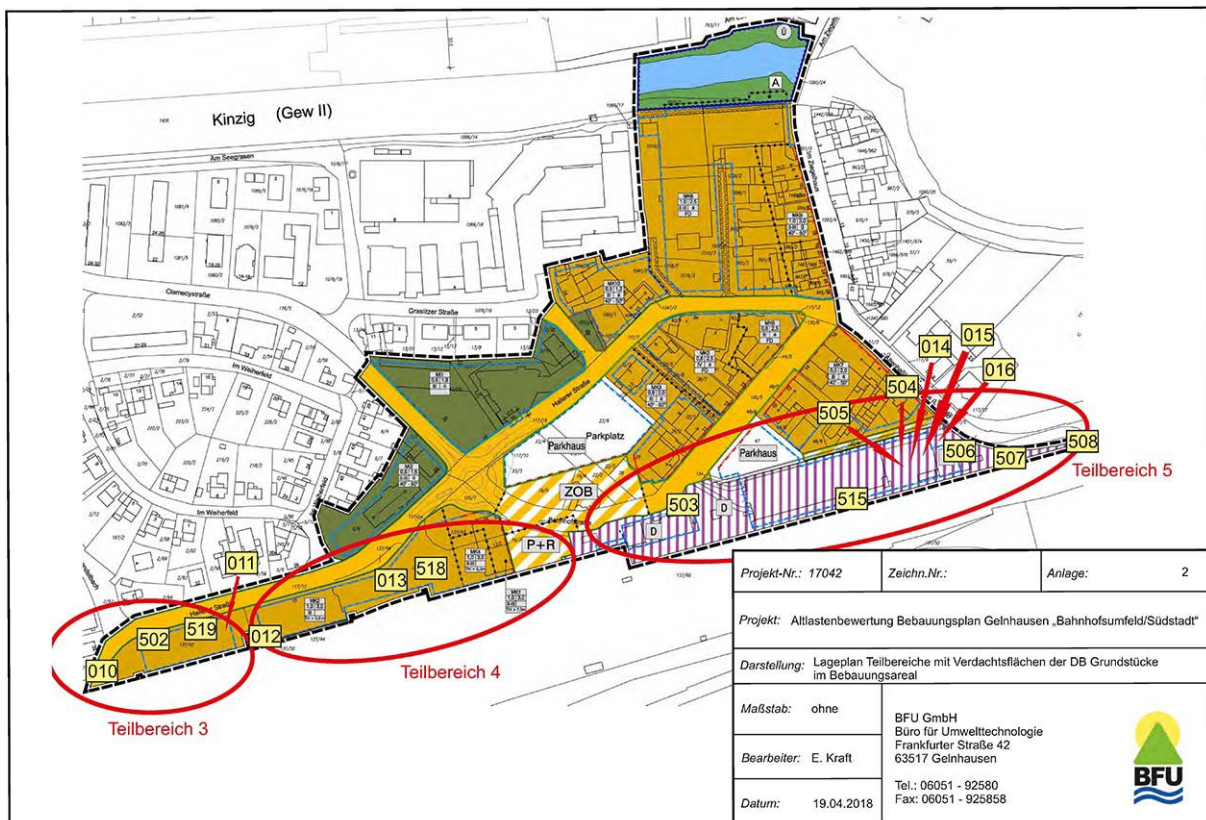


Abb. 13: Lageplan Teilbereiche mit Verdachtsflächen der DB Grundstücke (Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2018)

11.1.2 Zusammenfassung und Empfehlung

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im gesamten Planungsgebiet vorhandenen bis zu mehreren Metern mächtigen Auffüllungen erhöhte

Schadstoffkonzentrationen in der gesättigten und ungesättigten Bodenzone aufweisen können. So ist aufgrund der vorliegenden Daten und der ehemaligen Nutzung im gesamten Plangebiet mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Im westlichen Teilbereich 3 des Planungsgebietes, am Standort des ehemaligen Tanklagers, wurde eine Bodensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. Zur Verifizierung der Maßnahme wurde ein Grundwassermonitoring bis 2008 durchgeführt, dessen abschließende Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter in einem Bericht dokumentiert wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der geringen Prüfwertüberschreitungen in wenigen Grundwasserproben eine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch sehr wahrscheinlich auszuschließen – dies unter Berücksichtigung der Auswertung der bisherigen detektierten Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser und Boden, der relevanten Einzelparameter und deren Mobilität und Toxizität, der Lage der Schadensfläche zu Schutzgebieten sowie der Milieubedingungen des Grundwassers. Danach würden aktuell und zukünftig keine nennenswerten Auswaschungen an Schadstoffen aus den verbliebenen Schadstoffrestmengen, welche auch durch Untersuchungen der BFU GmbH in 2013 als geringfügig eingestuft wurden, und den vorhandenen Auffüllungen zu erwarten sein. Baumaßnahmen, die Auskofferungen bis in Tiefen größer 4,5 m u GOK erfordern, können auf MKW-belastete Bodenbereiche antreffen.

Die auf der Verdachtsfläche 013 in 1998 festgestellte schädliche Bodenveränderung hatte sich in die liegenden Bodenschichten nicht mitgeteilt und konnte zudem eingegrenzt werden. Ob ggf. im Zuge der Baumaßnahme der Einkaufsmärkte die schädlichen Bodenveränderungen bereits beseitigt wurden, ist nicht bekannt. Das Schadstoffpotenzial war ohnehin als begrenzt einzustufen und stellte durch das mittlere bis gute Rückhaltevermögen der liegenden Schluffe für das Schutzgut Wasser sehr wahrscheinlich keine Gefährdung dar. Sollte die Bodenverunreinigung noch vorhanden sein, ist diese durch die vorhandene Oberflächenbefestigung des Parkplatzes und der Einkaufsmärkte derzeit gesichert.

Im Bereich der aktuellen Bahnhofsgebäude (Teilfläche 5) liegen punktuelle, nutzungsbedingte Belastungen mit PAK, Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen in den Auffüllungen vor. Ein direkter Handlungsbedarf ist aufgrund der jeweiligen horizontalen als auch vertikalen Eingrenzung der Belastungen und der fast vollständigen Oberflächenversiegelung nicht abzuleiten.

Sollten in den oben beschriebenen Teilbereichen 3 bis 5 in der Zukunft Baumaßnahmen, welche Eingriffe in den Untergrund notwendig machen, geplant und durchgeführt werden, sind die Arbeiten zu dokumentieren und gutachterlich zu begleiten, um ggf. vorhandene schädliche Bodenveränderungen beseitigen zu können.

Die vorhandenen Bodenmaterialien können LAGA-Klassifizierung von Z 0 bis > Z 2 aufweisen. Die Einbauklasse Z 2 wird vereinzelt, die Einbauklassen Z 0 – Z 1.2 flächendeckend angetroffen. Im Sinne der LAGA-Mittelung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ kann Material bis zu einer LAGA-Einstufung Z 1.2 unter bestimmten Randbedingungen – hier primär Beachtung des Grundwasserschutzes – wiederverwertet werden. Dies gilt auch für Material der LAGA-Kategorie Z 2, wobei die dafür geforderten hydrogeologischen Standortbedingungen in der Regel schwer einzuhalten sind und das Material lediglich für Profilierungsmaßnahmen bei Altdeponien u.a. wiederverwertet werden kann. Dagegen kann Material der LAGA-Kategorie > Z 2 und höher nicht wiederverwertet werden und muss einer geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Bei den Ergebnissen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Historie des Standortes sehr heterogene Schadstoffbelastungen im Auffüllungsbereich wahrscheinlich sind und die LAGA-Einstufungen durch ergänzende Untersuchungen zu verifizieren sind.“

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass im Teilbereich 2 des Bebauungsplans (Gemarkung Gelnhausen, Flur 2, Flurstück 137/42) von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung als Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ ausgehen. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung umfasst alle Flächen des Bebauungsplans, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Belastungen der Böden müssen vorhanden sein. Sie müssen nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend sein. Weiter müssen die Belastungen erheblich sein, also insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berührten Belange der Sicherheit und Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berühren, wobei es vor allem auf die für die betroffenen Flächen vorgesehenen Nutzungen ankommt.⁸ Eine Gefährdung der betroffenen Schutzgüter Grundwasser und Mensch ist nach den vorliegenden Ergebnissen sehr wahrscheinlich auszuschließen. Von einer erheblichen Belastung ist entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen daher nicht auszugehen.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen ist (s. Kap. F7). Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass – sofern bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann - umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

12 Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Grundwasserneubildung

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Fläche und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, zu beschreiben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich stark überformten und verdichteten innerstädtischen Bereich. Der Anteil der Grundstücksfreiflächen ist entsprechend gering und wird zumeist zur Unterbringung notwendiger Stellplätze benötigt. Für diese sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit getroffen worden. Darüber hinaus sind zur Verringerung der Flächenversiegelung im Bebauungsplan grünordnungsrechtliche Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen getroffen worden.

12.2 Grundwasserflurabstände

Gem. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände

⁸ Vgl. EZBK/SÖFKER BauGB § 9 Rn. 273

zu berücksichtigen (s. a. Kap. F3.3). Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Demnach beträgt der minimale Grundwasserflurabstand im Plangebiet 1,48 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 5,45 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 4,08 m unter GOK (s. Abb. 14).

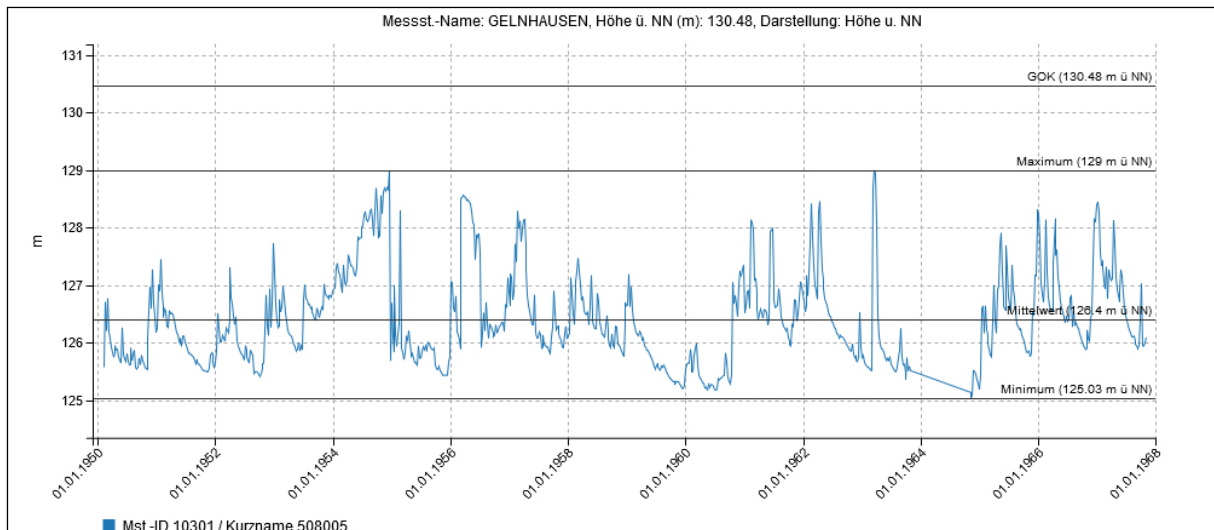


Abb. 14: Grundwasserflurabstände im Plangebiet

13 Wasserver- und -entsorgung

13.1 Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Gelnhausen GmbH stehen in dem Planungsbereich für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 an den Hydranten im Umkreis von 300 m in der Summe eine Löschwassermenge von 4 TS 8, entsprechend 192 m³/h, bei einem Versorgungsdruck von 1,5 bar für 2 Stunden zur Verfügung.

13.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Entsorgungsgebietes der Stadt Gelnhausen. Der gesamte Planbereich ist im Bestand überwiegend versiegelt, anfallendes Regen- sowie Schmutzwasser wird im Mischsystem über die bestehende städtische Kanalisation entsorgt.

Durch die Bauleitplanung kommt es gegenüber der bestehenden Situation zu keiner signifikanten Erhöhung der Flächenversiegelung und somit zu keiner Verschärfung des Regenwasserabflusses. Ebenso kann der mögliche Schmutzwasseranfall über das bestehende Sammlersystem und die städtische Kanalisation entsorgt werden. Zusätzliche Entwässerungseinrichtungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

14 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main, schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Geräuschimmissionen erstellt.

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgt im weiteren Verfahrensablauf.

15 Erschütterungsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum nicht weiter verfolgten Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ wurden durch die KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, im Oktober 2018 eine erschütterungstechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.⁹ Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

„Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ in Gelnhausen wurde geprüft, ob mögliche Konflikte aus Erschütterungen bzw. aus sekundären Luftschallimmissionen durch den Betrieb der bestehenden Bahnstrecke in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der vorhandenen 3-gleisigen Bahnstrecke 3600 / 3677. Für den Abschnitt Hanau – Gelnhausen ist ein 4-gleisiger Ausbau vorgesehen. Da sich dieses Projekt zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch in der Planungsphase befindet und demnach hierzu noch kein Planfeststellungsbeschluss existiert, wird die Erschütterungsprognose für den sogenannten Prognose-Nullfall 2025, also ohne Ausbau der Bahnstrecke unter Zugrundelegung der im Bereich von Gelnhausen messtechnisch ermittelten Emissions- und Ausbreitungsbedingungen erstellt.*
- *Für das Plangebiet wurden also die zu erwartenden Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall prognostiziert und gemäß den Anforderungen der DIN 4150-2 bzw. der 24. BImSchV beurteilt. Hierbei wurden zwei differenzierte Fälle untersucht.*
- *Im ersten Fall wurden die Korrekturfunktionen für die Zuggeschwindigkeit herangezogen, um die messtechnisch ermittelten Emissionen auf die streckenspezifischen Höchstgeschwindigkeiten umzurechnen. Für die typischen Deckeneigenfrequenzen von 20 Hz bis 40 Hz bei Stahlbetondecken bzw. von 16 Hz bis 31,5 Hz bei Holzbalkendecken ergeben sich Grenzabstände, innerhalb derer „erhebliche Belästigungen“ infolge des Zugverkehrs nicht vollständig ausgeschlossen werden können, von*

$$r_{\text{Tag/Nacht}} < 30 \text{ m} / 45 \text{ m (StB)}$$

$$r_{\text{Tag/Nacht}} < 75 \text{ m} / 200 \text{ m (HB)}$$

im Tag- bzw. im Nachtzeitraum.

- *Während der Erschütterungsmessungen im Bereich von Gelnhausen wurde festgestellt, dass die gegenwärtig gefahrenen Zuggeschwindigkeiten deutlich unterhalb*

⁹ KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ in Gelnhausen, Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; 19.10.2018

der zulässigen Streckenhöchstgeschwindigkeiten liegen. Dementsprechend wurde bei der vorliegenden Untersuchung geprüft, wie sich die festgestellten Konflikte ändern, wenn die messtechnisch erfassten Zuggeschwindigkeiten eingesetzt werden. Hierbei wird also unterstellt, dass die betrachteten Zugkategorien nicht mit der maximalen Streckengeschwindigkeit im Bereich des Gelnhausener Bahnhof durchfahren, sondern mit den messtechnisch ermittelten Zuggeschwindigkeiten. Es ergeben sich Mindestabstände von

$$r_{\text{Tag/Nacht}} < 15 \text{ m} / 25 \text{ m (StB)}$$

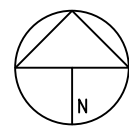
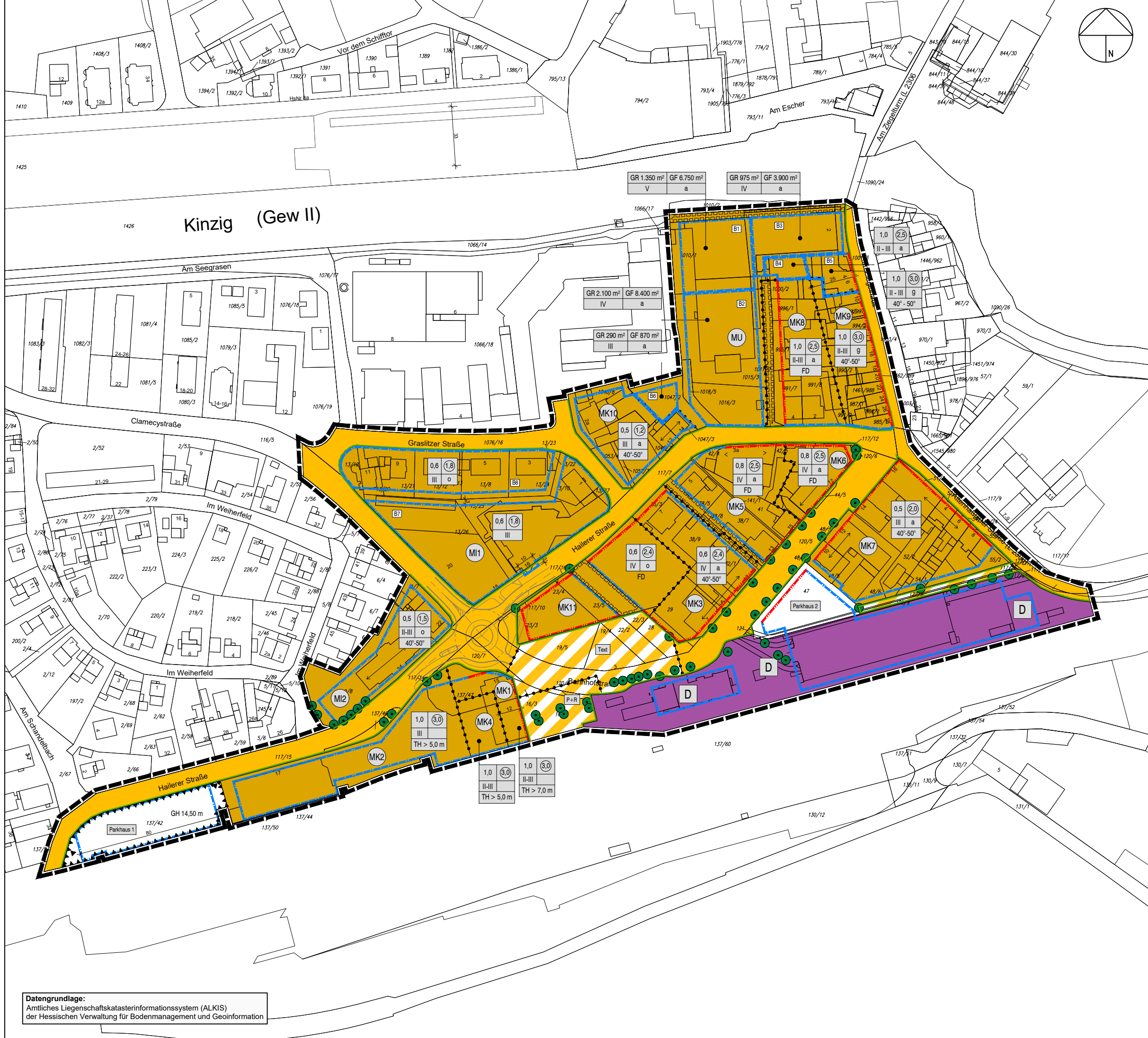
$$r_{\text{Tag/Nacht}} < 25 \text{ m} / 50 \text{ m (HB)}$$

im Tag- bzw. im Nachtzeitraum.

- Hinsichtlich der zu erwartenden sekundären Luftschallimmissionen sind keine erheblichen Belästigungen durch den Bahnverkehr zu erwarten. Die in Anlehnung an die 24. BImSchV zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.
- Die erschütterungstechnischen Untersuchungen belegen, dass innerhalb des Plangebietes mögliche Konfliktpotentiale aufgrund von schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen bestehen. Daher wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis von baulynamischen Analysen in Verbindung mit erschütterungstechnischen Ausbreitungs- und/oder Immissionsmessungen durchzuführen.“

H Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Überflutungsfläche HQ 100, Kat. 2 (blau schraffiert) und Überflutungsfläche HQ extrem, Kat. 0 (rot) | 18 |
| Abb. 2: | Gefahrenkarte HQ100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe..... | 19 |
| Abb. 3: | Gefahrenkarte HQextrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe..... | 20 |
| Abb. 4: | Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans..... | 28 |
| Abb. 5: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 | 29 |
| Abb. 6: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan..... | 30 |
| Abb. 7: | 1. Einfache Änderung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ | 32 |
| Abb. 8: | Bebauungsplan „Ziegelhaus Teilplan A“ | 32 |
| Abb. 9: | Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“..... | 33 |
| Abb. 10: | Geltungsbereich des förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ für den Teilbereich Gelnhausen..... | 33 |
| Abb. 11: | Lage Baugebiet „Südstadt -Westliches Ziegelhaus“ in Gelnhausen - Übersichtsdarstellung (<i>Quelle: Dehmer & Brückner GmbH, Gründau, 2023</i>) 43 | |
| Abb. 12: | Lageplan des Untersuchungsgeländes mit Ansatzpunkten der Rammkernsondierungen (RKS) 1-15 (<i>Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2013</i>)..... | 46 |
| Abb. 13: | Lageplan Teilbereiche mit Verdachtsflächen der DB Grundstücke (<i>Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2018</i>)..... | 48 |
| Abb. 14: | Grundwasserflurabstände im Plangebiet | 51 |



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung
 - MI 1.2.3. Mischgebiete
 - MU 1.2.4. Urbane Gebiete
 - MK 1.2.5. Kerngebiete
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - Firstichtung
 - Füllschema der Nutzungsschablone

| | | | |
|-----|-------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1.0 | (2.5) | GRZ / zul. Grundfläche | GFZ / zul. Geschossfläche |
| IV | a | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| FD | | Dachform, -neigung / zul. Traufhöhe | |

 - B1 Baufenster
 - GH 14,50 m zul. Gebäudehöhe
 - Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ZOB hier: Zentraler Omnibusbahnhof
 - P+R hier: Park & Ride
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Passive Schallschutzmaßnahmen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Bahnanlagen

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

Stadt Gelnhausen Bebauungsplan "Südstadt – Westliches Ziegelhaus"

Bearbeiter: Rüttinger
Plannr.: 2202_VE-BPL Masstab: o. M.
Datum: 19.07.2024 Format: Din A3

Vorentwurf

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation