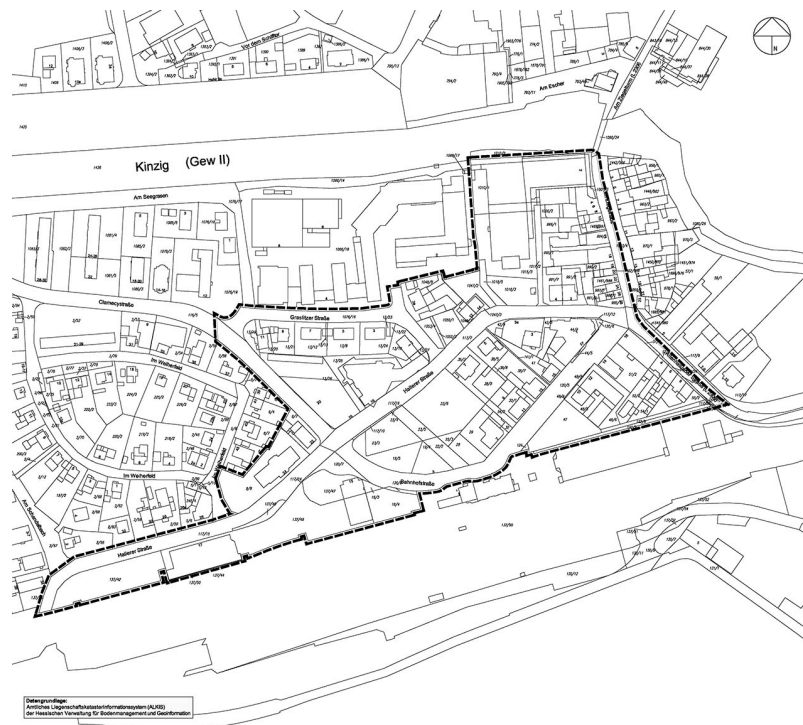


# Barbarossastadt Gelnhausen

## Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“



**Entwurf**  
Stand: 02.12.2025

# Barbarossastadt Gelnhausen

**Bebauungsplan  
„Südstadt – Westliches Ziegelhaus“**

**Entwurf**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Gelnhausen  
Stand: 02.12.2025

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
1.1	Mischgebiete MI1 + MI2	7
1.2	Urbane Gebiete MU	7
1.3	Kerngebiete MK	7
1.4	Erweiterter Bestandsschutz	9
1.5	Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“	9
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
2.1	Mischgebiete MI	10
2.2	Urbane Gebiete MU	10
2.3	Kerngebiete MK	11
2.4	Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus 1“	12
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>13</b>
3.1	Bauweise	13
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	14
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten</b>	<b>14</b>
4.1	Mischgebiete MI	14
4.2	Urbane Gebiete MU	14
4.3	Kerngebiete MK	14
<b>5</b>	<b>Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>15</b>
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	15
6.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
<b>7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>15</b>
8.1	Erhalt von Bäumen	15
8.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	16
8.3	Fassadenbegrünung	16
8.4	Begrünte Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	17
8.5	Begrünte Dachflächen	17
8.6	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	17
<b>9</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</b>	<b>18</b>
9.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	18
<b>10</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>18</b>
10.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18

10.2	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	19
<b>D</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
<b>1</b>	<b>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....</b>	<b>23</b>
<b>E</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....</b>	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Außengestaltung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>26</b>
2.1	Dachausbildung, Dachform.....	26
2.2	Fassadengliederung .....	27
2.3	Balkone .....	27
<b>F</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern.....</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Straßenverkehr .....</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>28</b>
3.1	Hochwasserschutz.....	28
3.2	Verwertung von Niederschlagswasser .....	29
3.3	Regenwassernutzung .....	29
3.4	Grundwasser .....	29
<b>4</b>	<b>Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten.....</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Abfallwirtschaft.....</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Bahnbetrieb.....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Erschütterungsschutz.....</b>	<b>32</b>
<b>12</b>	<b>Pflanzliste.....</b>	<b>32</b>
12.1	Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume ( I Wuchsordnung ) .....	32
12.2	Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume ( II Wuchsordnung ).....	33
12.3	Pflanzliste 3 - Sträucher.....	33
<b>G</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>34</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>34</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung.....</b>	<b>35</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen.....</b>	<b>36</b>
3.1	Regionalplanung.....	36
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	37
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung.....</b>	<b>41</b>
6.1	Städtebauliche Situation .....	41



6.2	Landschaftliche Situation .....	41
6.3	Artenschutzrechtliche Situation .....	42
<b>7</b>	<b>Planerische Zielsetzung .....</b>	<b>43</b>
7.1	Nutzung .....	43
7.2	Verkehr .....	43
7.3	Bebauung .....	43
<b>8</b>	<b>Landschaftsplanerische Zielsetzung .....</b>	<b>43</b>
8.1	Integration der Klimaschutzziele .....	44
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>44</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	44
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	47
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	50
9.4	Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ .....	51
9.5	Verkehrsflächen .....	51
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	52
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 .....	52
9.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	52
<b>10</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>53</b>
10.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung .....	53
10.2	Fazit .....	55
<b>11</b>	<b>Bodenbelange .....</b>	<b>56</b>
11.1	Ehemalige Grundstücke der Deutschen Bahn .....	56
11.2	Weitere Altflächen .....	58
<b>12</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>59</b>
12.1	Hochwasserschutz .....	59
12.2	Gewässerrandstreifen .....	59
12.3	Grundwasserneubildung .....	60
12.4	Grundwasserflurabstände .....	60
12.5	Trinkwasserversorgung .....	61
12.6	Löschwasserversorgung .....	61
12.7	Abwasserentsorgung .....	62
12.8	Starkregenvorsorge .....	62
<b>13</b>	<b>Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen .....</b>	<b>63</b>
13.1	Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung .....	63
13.2	Fazit .....	64
<b>14</b>	<b>Erschütterungsschutz .....</b>	<b>64</b>
14.1	Sachverhalt und Aufgabenstellung .....	64
14.2	Zusammenfassung .....	65
<b>H</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>67</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

**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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

## 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 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

## 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. Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss,
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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen im Erdgeschoss.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen.

#### 1.3 Kerngebiete MK

(gem. § 7 BauNVO)

##### 1.3.1 Kerngebiete MK1 + MK4

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen,
2. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

### **1.3.2 Kerngebiet MK2**

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> pro Betrieb, 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,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 1 Nr. 5 fallen.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen,
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 m<sup>2</sup> pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

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

### **1.3.4 Kerngebiet MK5 und MK11**

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> pro Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

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

#### **1.4 Erweiterter Bestandsschutz**

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Kerngebiet MK2 ist der vorhandene Lebensmitteldiscounter Hailerer Straße 17 in der überbaubaren Grundstücksfläche B9 allgemein zulässig. Umbauten, Modernisierungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sowie Ersatzneubau sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B9 allgemein zulässig. Dabei darf eine Verkaufsfläche von 831 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

#### **1.5 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 Überbaubare Grundstücksfläche B1**

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Geschossfläche beträgt 4.000 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

#### **2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche B2**

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.300 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Geschossfläche beträgt 9.200 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

#### **2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche B3**

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.100 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Geschossfläche beträgt 4.400 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

#### **2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 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 Überbaubare Grundstücksfläche 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 Überbaubare Grundstücksfläche B6**

Die zulässige Grundfläche beträgt 290 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Geschossfläche beträgt 870 m<sup>2</sup>.

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 Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse 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 TH 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 mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche B10 IV.

### **Überbaubare Grundstücksfläche B10**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

### **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 TH 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 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

### **2.3.10 Kerngebiet MK11**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

## **2.4 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus 1“**

Die zulässige Gebäudehöhe GH beträgt max. 14,50 m. Höhenbezugspunkt ist die im Plan dargestellte Geländehöhe (130,00 m über NHN). Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).



### **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**

###### **Überbaubare Grundstücksfläche 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.

###### **Überbaubare Grundstücksfläche 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 überbaubaren Grundstücksflächen 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 und MK5**

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

##### **3.1.6 MK6, MK7, MK8 + MK10**

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

##### **3.1.7 Kerngebiete MK9**

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

##### **3.1.8 Kerngebiete MK11**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### **3.1.9 Flächen 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**

##### **Überbaubare Grundstücksfläche 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 Zweckbestimmung „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 Zweckbestimmung „ZOB“

Zulässig sind:

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

## 7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

s. Einzeichnungen im Plan.

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“.

## 8 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)

### 8.1 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 Alleenbäume haben eine hohe ökologische Bedeutung.

## **8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

Terrassen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft flächig gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

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).

### **8.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Kerngebiete MK3, MK5 und MK6**

In den Kerngebieten MK3, MK5 und MK6 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet. Neu anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

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).

## **8.3 Fassadenbegrünung**

### **8.3.1 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.

### **8.3.2 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“**

Parkhausfassaden sind mit Vorkehrungen auszustatten, welche die großflächige und dauerhafte Begrünung der Gebäudefassade mit Rank- und/oder Kletterpflanzen ermöglichen. Je drei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

## **8.4 Begrünte Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

### **8.4.1 Mischgebiete MI, Kerngebiete MK und Urbane Gebiete MU**

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind jeweils zu 50 % mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,35 m zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

## **8.5 Begrünte Dachflächen**

### **8.5.1 Mischgebiete MI, Kerngebiete MK und Urbane Gebiete MU**

Es wird folgendes festgesetzt:

- Alle Dachflächen von Gebäuden mit einem Neigungswinkel bis 20 Grad sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 0,12 m zuzüglich Filter- und Drainageschicht.
- Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

## **8.6 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung**

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Kapitel 6 in Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“).

### **8.6.1 V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes führen.

Dies gilt ebenso für die Baufeldfreimachung (Entfernung der Grasnarbe, Oberbodenabtrag etc.), aufgrund vorkommender Bodenbrüter, deren Nester sich am Boden innerhalb der Vegetation befinden können.

Sollte dieser Zeitraum aufgrund technischer/zeitlicher Zwangspunkte nicht einzuhalten sein, kann der Geltungsbereich alternativ vor Baubeginn durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung auf Brutgeschehen überprüft werden. Sollte keine Brutaktivität festgestellt werden, kann die Fläche für den Baubeginn nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden. Andernfalls ist der Baubeginn erst nach Beendigung der Brutaktivität möglich.

### **8.6.2 V2 - Zeitliche Einschränkung Gebäuderückbau / Ökologische Baubegleitung (V2)**

Fledermausquartiere innerhalb des Gebäudes können nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass eine Begehung (auch von innen) durch eine Ökologische Baubegleitung vor Abriss durchzuführen ist. Sofern während der Wintermonate keine überwinternden Fledermausarten nachgewiesen werden können, ist davon auszugehen, dass das Gebäude potenziell als

Tagesquartier und nicht als Winterquartier genutzt wird. Daraus ergibt sich ein Rückbauzeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar. Sofern Fledermäuse aufgefunden werden, wird das weitere Vorgehen (ggf. Umsiedlung) mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Auch hinsichtlich gebäudebrütender Vogelarten ist der Abrisszeitraum außerhalb der Brutzeit, also in die Wintermonate zu legen. Bei Rückbauarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

### **8.6.3 V3 - Schaffung von Nisthilfen für europäische Vogelarten**

Durch den Verlust des Bauwerks kommt es zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten von nischen- bzw. gebäudebrütenden europäischen Vogelarten. Der Verlust dieser Fortpflanzungsstätten ist durch die Schaffung künstlicher Nisthöhlen auszugleichen. Zur Kompensation der Nistplatzverluste von gebäudebrütenden Vogelarten wird die Anbringung von Nisthilfen (2x Sperlingskasten, 2x Nischenbrüterhöhle, 2x Dohlenkasten) festgesetzt. Dabei sollen die Nischenbrüterhöhlen und die Dohlenkästen vor Beginn der Abrissarbeiten an benachbarte Gebäude bzw. Bäume angebracht werden. Die übrigen Sperlingskästen sollen an/in die Fassade in Richtung Süden/Osten des neuen Gebäudes angebracht werden. Die Nistkästen sollen einmal jährlich außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel (01.10. bis 28.02.) gereinigt werden (Entfernen der Altnester).

Aufgrund des nicht auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen, die bisher ggf. Quartiere im/am Gebäude vorfinden, sind bei Rückbau des Gebäudes Ersatzlebensräume für diese Tiere zu schaffen. In diesem Fall sollen zur Kompensation 3 Fledermausquartiere an benachbarte Gebäude bzw. Bäume angebracht werden. Alternativ können die Kästen auch an/in die Fassade in Richtung Süden/Osten des neuen Gebäudes geschaffen werden. Bei Fledermäusen ist bekannt, dass sie regelmäßig ihre Quartiere innerhalb ihres Quartierverbunds wechseln. Das bedeutet, dass bei Verlust eines Quartiers meist bekannte Ausweichquartiere im Umfeld aufgesucht werden. Demnach ist es nicht zwingend notwendig alle Fledermauskästen bereits vor Beginn des Rückbaus in der näheren Umgebung anzubringen.

## **9 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)

### **9.1 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.

## **10 Sonstige Festsetzungen**

### **10.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

s. Einzeichnungen im Plan.

### 10.1.1 Kerngebiet MK 11

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### 10.1.2 Urbanes Gebiet MU

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt.

### 10.1.3 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus 2“

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit ist auf ihrer gesamten Breite und über die gesamte Höhe des Erdgeschosses von der Bebauung freizuhalten.

## 10.2 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.***

### 10.2.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB von Gebäuden, welche nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ neu errichtet oder wesentlich baulich geändert werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen, wobei die Lärmpegelbereiche und resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 heranzuziehen sind. In Abhängigkeit von der Lage sind bei der Dimensionierung von den folgenden Lärmpegelbereichen LPB auszugehen. Unter Schlafräumen sind hierbei Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerappartements und Hotelzimmer zu verstehen.

#### Teilbereich MI1

Straßenzugewandte Fassaden an der Baugrenzen entlang der Clamencystraße und der Hailerer Straße:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

In den weiteren Bereichen:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

#### Teilbereich MI2

Straßenzugewandte Fassaden an den Baugrenzen entlang der Clamencystraße und der Hailerer Straße:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

In den weiteren Bereichen:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereiche MK1, MK2, MK4**

Schienenzugewandte Fassaden sonstiger  
schutzbedürftiger Räume entlang der südlichen  
Baugrenze ab dem 2. OG:  
In den weiteren Bereichen:

LPB V  
LPB IV

**Teilbereich MK3**

Straßenzugewandte Fassaden entlang der nördlichen  
sowie der südlichen Baulinie:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
In den weiteren Bereichen:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MK5**

Straßenzugewandte Fassaden an den Baugrenzen  
bzw. Baulinien  
Entlang der Hailerer Straße bzw. der Bahnhofstraße:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
In den weiteren Bereichen:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MK6**

Straßenzugewandte Fassaden an den Baulinien  
  
entlang der Hailerer Straße bzw. der Bahnhofstraße:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
In den weiteren Bereichen:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MK7**

Straßenzugewandte Fassaden an der Baulinie  
entlang der Altenhaßlauer Straße:  
Für sonstige schutzbedürftige Räume im EG: LPB VI  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume  
ab dem 1. OG: LPB V  
Straßenzugewandte Fassaden an der Baulinie entlang  
der Hailerer Straße bzw. der Baugrenze entlang  
der Bahnhofstraße:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
In den weiteren Bereichen:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MK8**

Straßenzugewandte Fassaden an der Baugrenze  
entlang der Hailerer Straße:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
In den weiteren Bereichen:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MK9**

Straßenzugewandte Fassaden an der Baugrenze  
entlang der Hailerer Straße bzw. der Baulinie entlang  
der Straße Am Ziegelturm:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
In den weiteren Bereichen:  
Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III



**Teilbereich MK10**

Straßenzugewandte Fassaden an der Baugrenze

entlang der Hailerer Straße:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

In den weiteren Bereichen:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MK11**

Straßenzugewandte Fassaden an den Baulinien

entlang der Hailerer Straße bzw. der Bahnhofstraße:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

In den weiteren Bereichen:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Teilbereich MU**

Straßenzugewandte Fassaden an der Baulinien bzw.

Baugrenze entlang der Straße Am Ziegturm:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV

In den weiteren Bereichen:

Für Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III

**Weitere Festsetzungen**

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer) sind im gesamten Geltungsbereich zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen an Fassaden an den straßenzugewandten Baugrenzen bzw. Baulinien entlang der Clamencystraße, der Hailerer Straße, der Bahnhofstraße, der Straße Am Ziegturm sowie der Altenhaßlauer Straße ist deren Verglasung mit entsprechenden verschiebbaren Elementen vorzusehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte im geschlossenen Zustand erf.  $R'_w \geq 12$  dB betragen.

**Öffnungsklausel**

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Schallschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

**10.2.2 Vorkehrungen gegen Erschütterungen und sekundären Luftschall**

Um die Anforderungen der DIN 4150-2 bzw. in Anlehnung der 24. BImSchV in Bezug auf schienenverkehrsinduzierte Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall im Plangebiet an geplanten Bebauungen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einzuhalten, sind für diese Bebauungen Maßnahmen zu ergreifen. Für eine Konfliktfreiheit hinsichtlich der Belange des Erschütterungsschutzes ist eine hinreichende Aussteifung von Deckenfeldern, gegebenenfalls auch in Kombination mit einer geeigneten elastischen Gebäudelagerung, erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind den dargestellten Tabellen für Gebäude mit Holzbalken- und Stahlbetondecken in Abhängigkeit des Abstandes angegeben.

<b>Erforderliche Maßnahmen für Gebäude mit Holzbalkendecken</b>		
Entfernung des Gebäudes zum nächstgelegenen Bahngleis	Erforderliche Maßnahmen*	
	Zulässiger Bereich der ersten vertikalen Deckeneigenfrequenzen $f_0$	Erforderliche Eigenfrequenz der elastischen Gebäudelagerung
$\geq 140$ m	$\geq 16$ Hz	Keine Lagerung erforderlich
$\geq 75$ m	$\geq 20$ Hz	Keine Lagerung erforderlich
$\geq 80$ m	$\geq 16$ Hz	$\leq 7$ Hz
$\geq 40$ m	$\geq 20$ Hz	$\leq 7$ Hz

<b>Erforderliche Maßnahmen für Gebäude mit Stahlbetondecken</b>		
Entfernung des Gebäudes zum nächstgelegenen Bahngleis	Erforderliche Maßnahmen*	
	Zulässiger Bereich der ersten vertikalen Deckeneigenfrequenzen $f_0$	Erforderliche Eigenfrequenz der elastischen Gebäudelagerung
$\geq 180$ m	$\geq 12,5$ Hz	Keine Lagerung erforderlich
$\geq 60$ m	$\geq 16$ Hz	Keine Lagerung erforderlich
$\geq 40$ m	$\geq 20$ Hz	Keine Lagerung erforderlich
$\geq 70$ m	$\geq 12,5$ Hz	$\leq 6,3$ Hz + 1 Hz
$\geq 25$ m	$\geq 16$ Hz	$\leq 6,3$ Hz + 1 Hz
$\geq 15$ m	$\geq 20$ Hz	$\leq 6,3$ Hz + 1 Hz

\*) Zur Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz sind jeweils beide für einen Abstandskorridor genannten Maßnahmen umzusetzen.

### Öffnungsklausel

Abweichend von den in der Tabelle gezeigten Maßnahmen können auch alternative Maßnahmen umgesetzt werden, soweit hierdurch für das jeweilige Bauvorhaben anhand einer erschütterungstechnischen Untersuchung die Einhaltung der Anforderungen an Erschütterungen und sekundärem Luftschall belegt werden kann.

## D Nachrichtliche Übernahmen

### 1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(gem. § 9 (6a) BauGB i.V. m. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise im Risikogebiet HQ 100 (Überflutungsfläche Kat. 2 – hinter Schutzeinrichtungen) sowie im Risikogebiet HQ extrem der Kinzig (s. Abb. 1). Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

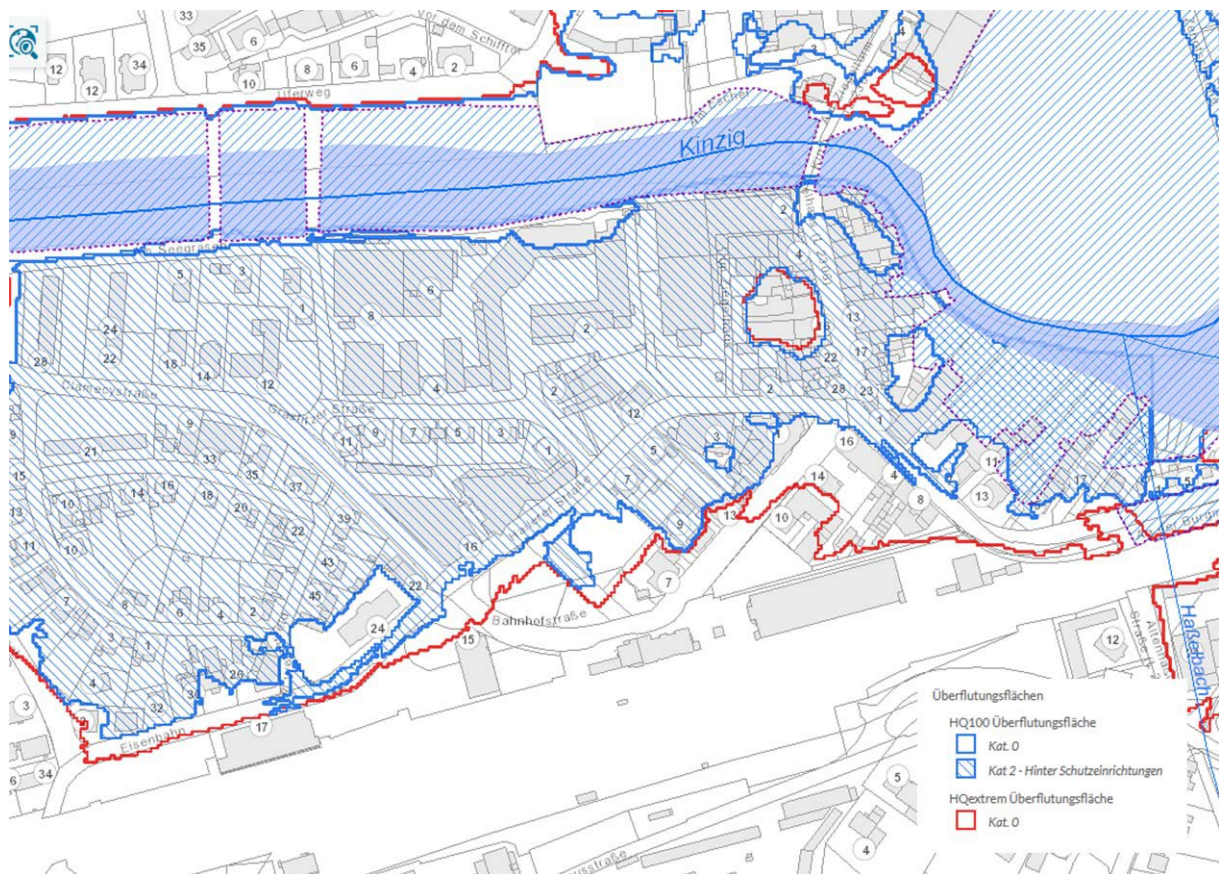


Abb. 1: Überflutungsfläche HQ 100, Kat. 2 (blau schraffiert) und Überflutungsfläche HQ extrem, Kat. 0 (rot)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: hwrn.hessen.de

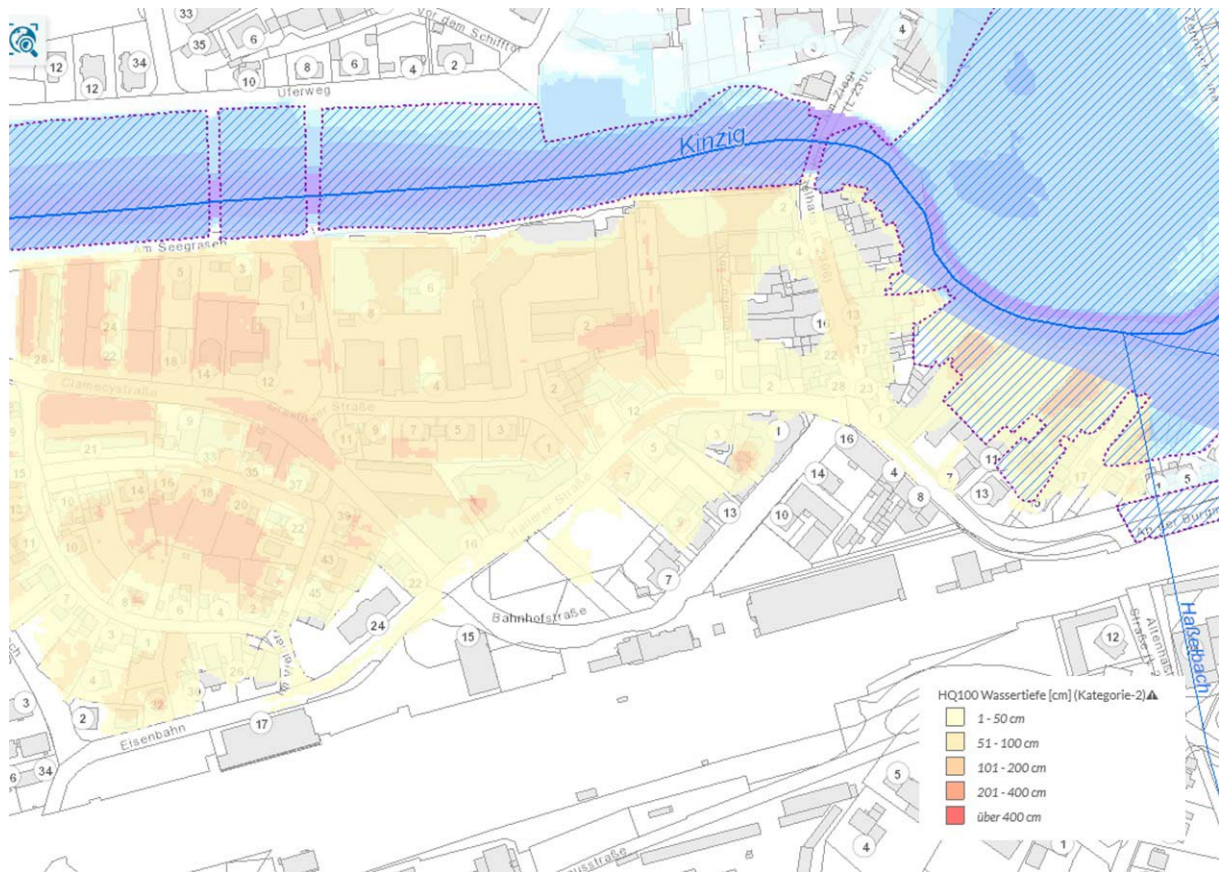


Abb. 2: Gefahrenkarte HQ100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Quelle: hwrn.hessen.de



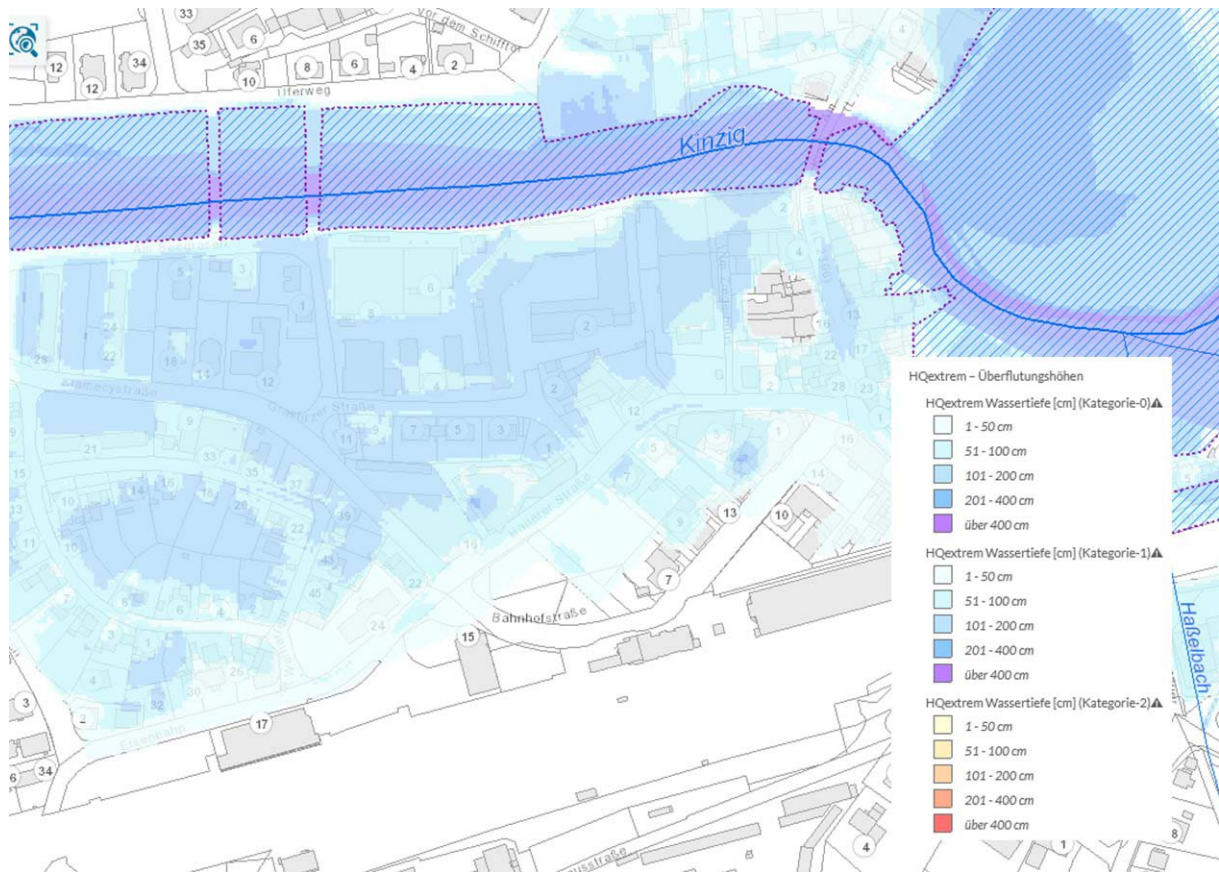


Abb. 3: Gefahrenkarte HQextrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 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 Ort betonflächen 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 Außengestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1 Dachausbildung, 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 – MK6, MK8, MK10 und MK11**

Zulässig sind Flachdächer.

##### **2.1.4 Kerngebiete MK7 und MK9**

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

##### **2.1.5 Urbanes Gebiete MU**

###### **Überbaubare Grundstücksfläche B1, B3 und B4**

Es wird keine Dachform festgesetzt.

###### **Überbaubare Grundstücksfläche B2 und B6**

Zulässig sind Flachdächer.

###### **Überbaubare Grundstücksfläche B5**

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

## **2.2 Fassadengliederung**

### **2.2.1 Kerngebiete MK3, MK5, MK6 und MK11**

Gebäudefassaden sind in ihrer Ausgestaltung vertikal so zu gliedern, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Die Geschosse müssen zueinander klare Bezüge aufweisen.

## **2.3 Balkone**

### **2.3.1 Kerngebiete MK1 - MK11**

In den Straßenraum ragende Balkone sind unzulässig. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen gem. § 73 HBO eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **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 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt teilweise im Risikogebiet HQ 100 (Überflutungsfläche Kat. 2 – hinter Schutzeinrichtungen) sowie im Risikogebiet HQ extrem der Kinzig. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiete Wasserstände bis 2,0 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke werden empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.



Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

### **3.2 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.

### **3.3 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.

### **3.4 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](mailto: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.

### Auflage:

Gefährliche Abfälle, insbesondere

- mineralöl- oder PAK-verunreinigter Boden und Bauschutt
- teerhaltige Abfälle (z. B. teerhaltiger Straßenaufbruch)
- Kampfmittel

sind von den übrigen Abfällen separiert zu erfassen und nach den Vorgaben der Nachweisverordnung zu entsorgen.

## 6 Vorsorgender Bodenschutz

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutlautstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten. Sofern im Zuge der Einzelbauvorhaben Bodenmaterial >600m<sup>3</sup> 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.

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

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

## 8 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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 Kampfmittel-räummaßnahmen 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, streulicharm 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 Daueraufenthaltsräumen 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 Daueraufenthaltsräumen 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 Signalthörner 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 baudynamischen 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.

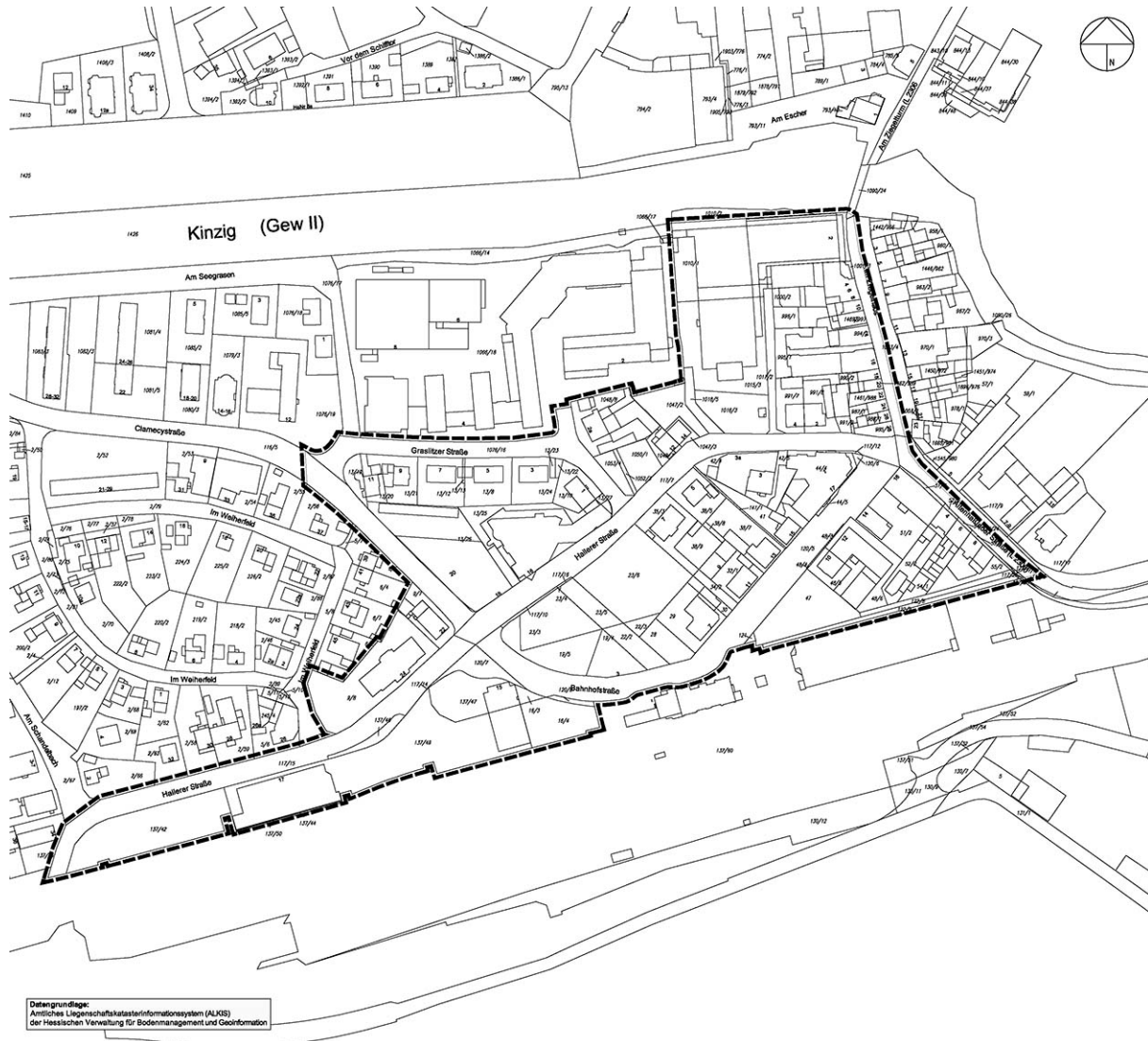
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ ist durch verschiedene, zum Teil alte Bebauungspläne abgedeckt (s. Kap. 5 „Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen“). Die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere des ursprünglichen Bebauungsplans „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.

Die bislang im Bebauungsplanvorentwurf im räumlichen Geltungsbereich liegenden Bahnflächen wurden im weiteren Verfahrensablauf vor dem Hintergrund des § 38 BauGB (Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren) aus

diesem herausgenommen, da ein unmittelbares städtisches Planerfordernis für diese Flächen nicht vorliegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 70.203 m<sup>2</sup> (7,02 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.

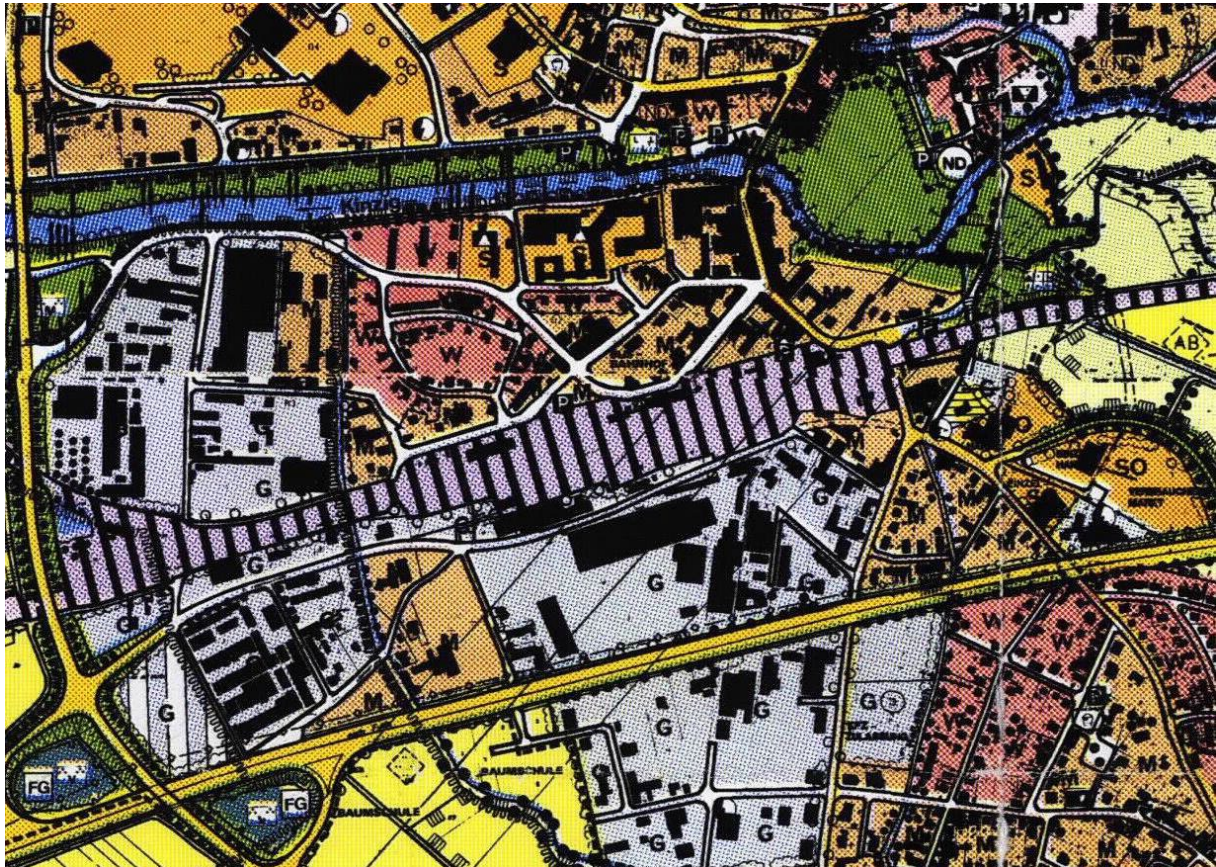


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

Lediglich eine südlich der Graslitzer Straße gelegene ca. 3.100 m<sup>2</sup> 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.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 29.07. bis einschließlich 06.09.2024 statt.

## 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“ 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.



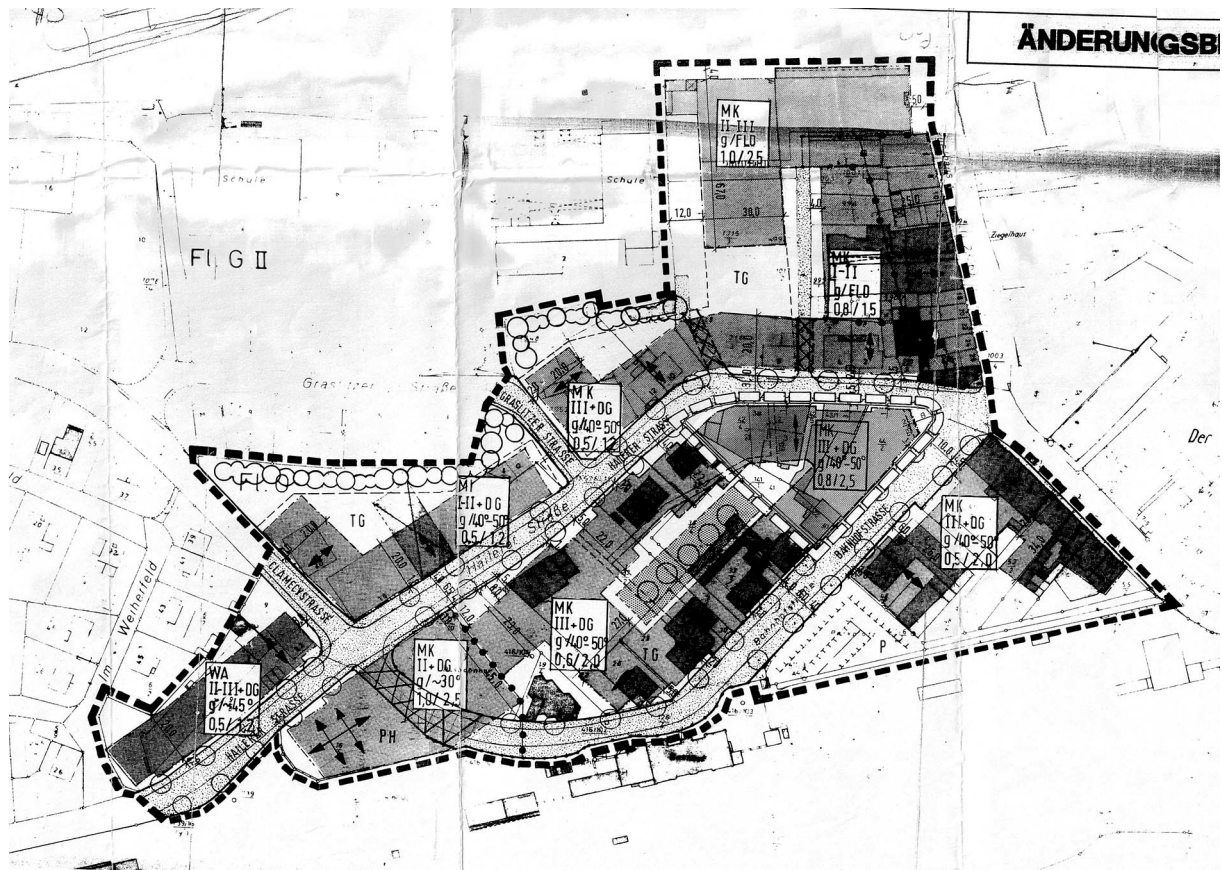


Abb. 7: 1. Einfache Änderung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“

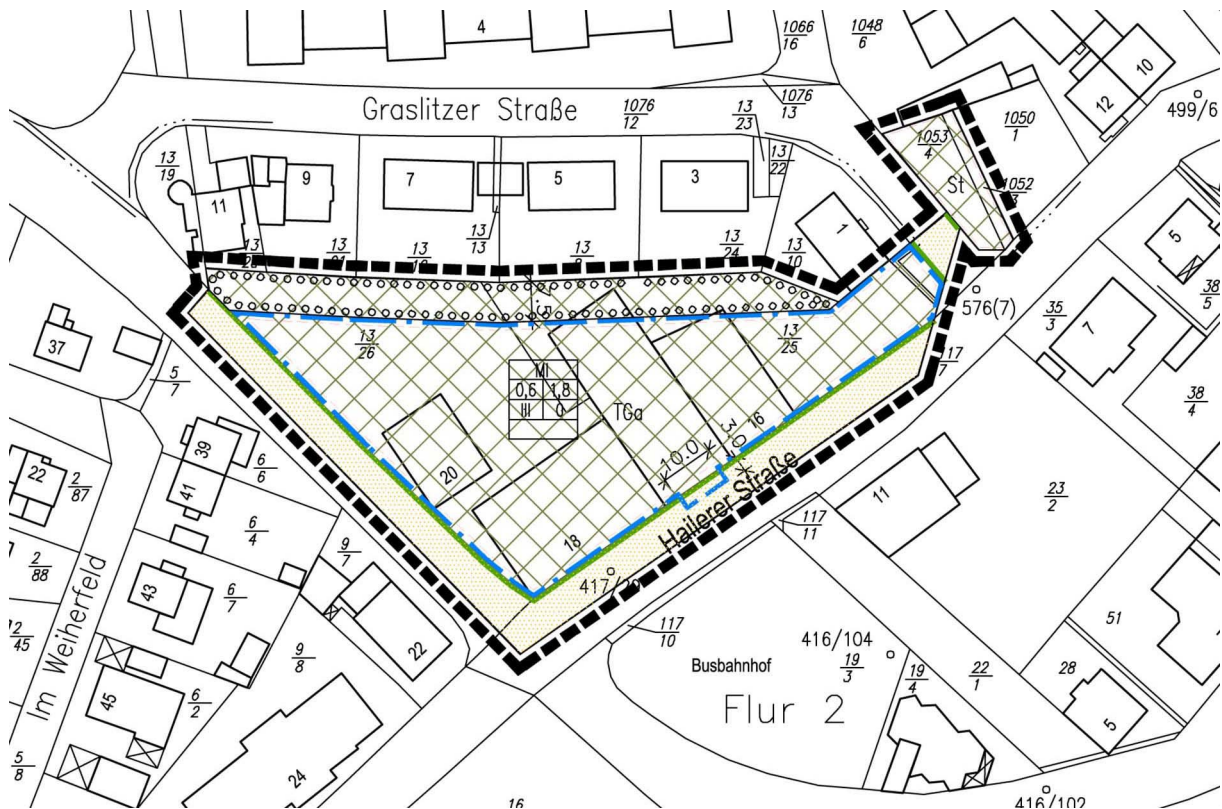


Abb. 8: Bebauungsplan „Ziegelhaus Teilplan A“



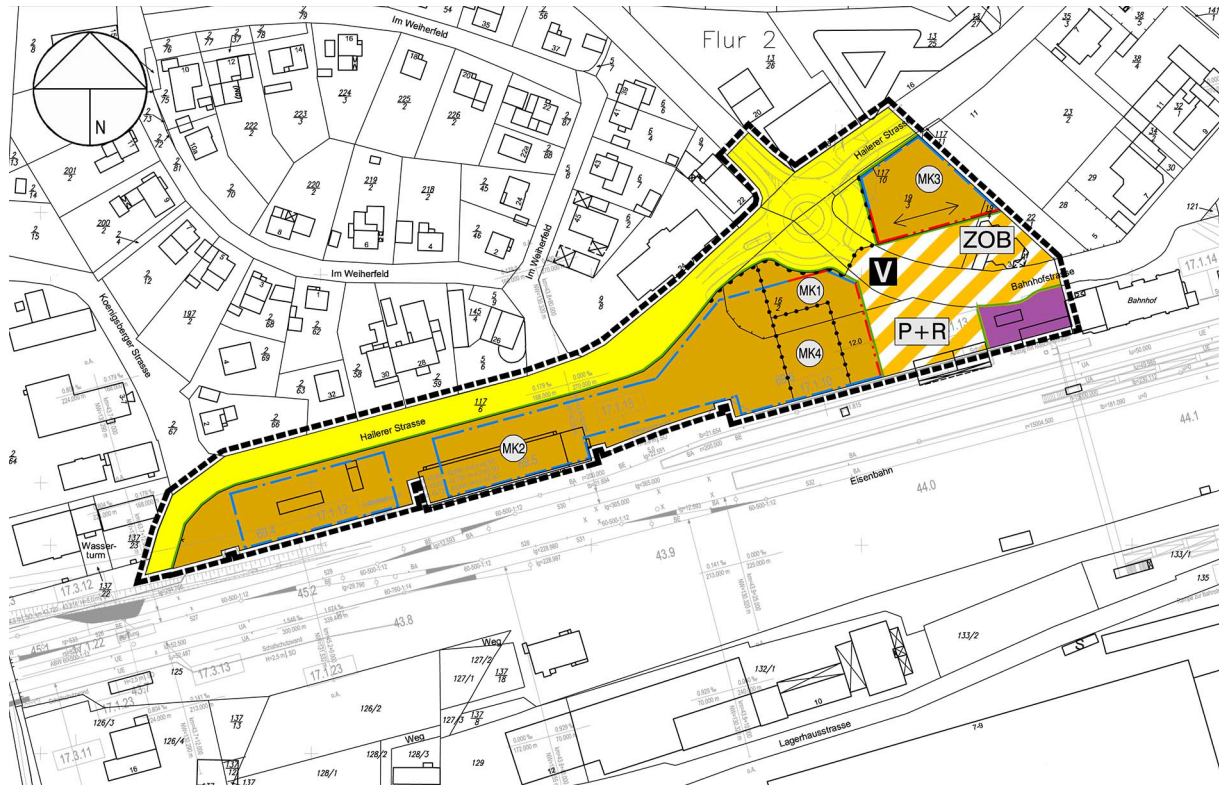


Abb. 9: Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“

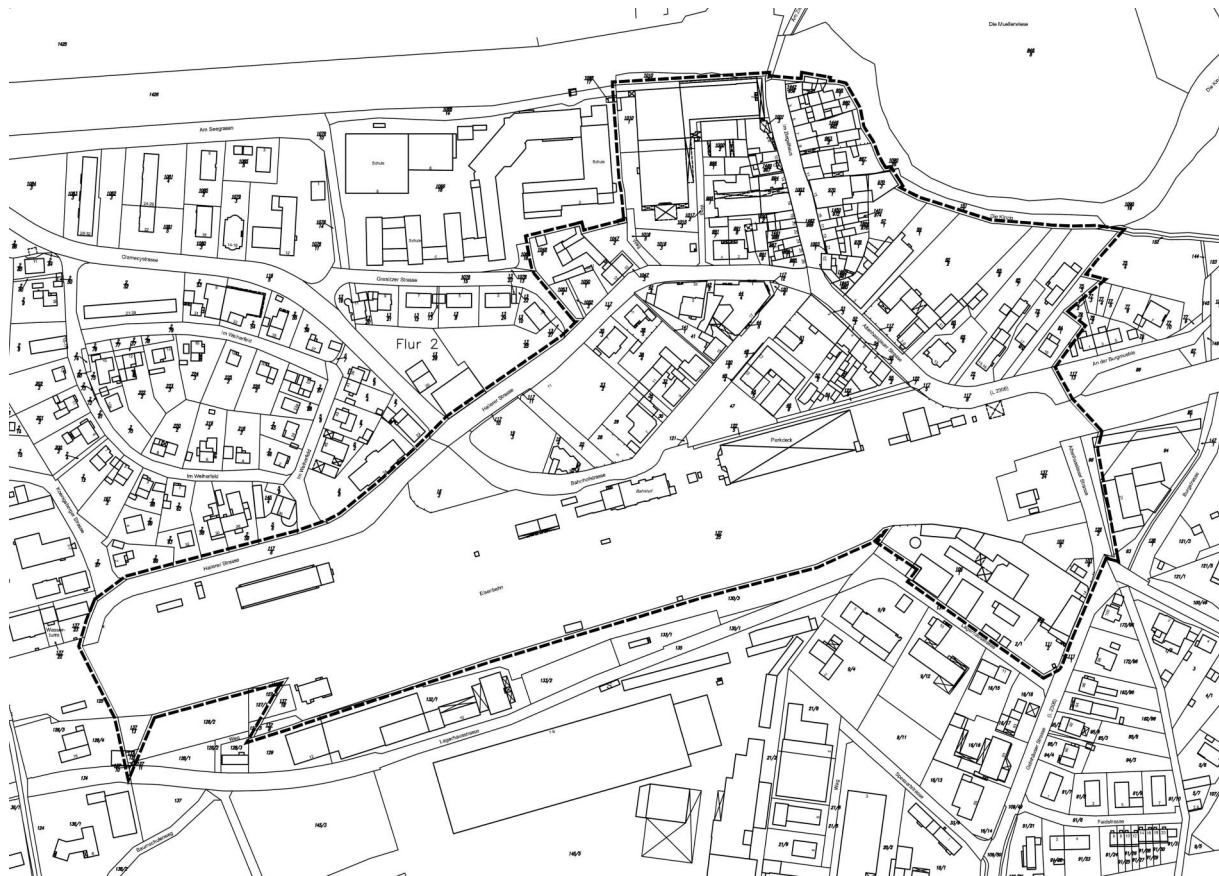


Abb. 10: Geltungsbereich des förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ für den Teilbereich Gelnhausen

## 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 Kinzigaue bedingt.

Das Gelnhausener Kinzigtal wird von Auelehmen mit eingeschlossenen kiesigen und sandigen Lagen gebildet, die aus verschwemmten Lößlehm, 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 außerhalb des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Joh, befindet sich die Kinzig mit ihren Uferbereichen (Sandbank, ruderalisierte Frischwiese und Einzelbäume). 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 Stieleichen-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

Im Geltungsbereich kommen aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen vor allem gebäudebrütende bzw. nischenbrütende sowie freibrütende (Gehölze) Vogelarten vor. Das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Joh weist teilweise Spalten und Nischen auf, die als Brutmöglichkeiten genutzt werden könnten. Nester konnten jedoch nicht festgestellt werden. Die Altbaumbestände am Bahnhof und entlang der Bahnhofstraße sind bedeutende Lebensräume der Saatkrähe. Für Fledermäuse besitzt das Bestandsgebäude kein großes Quartierpotenzial. Dementsprechend ließen sich weder Kot- noch Nahrungsreste oder Skelette von Fledermäusen oder gar lebende Tiere selbst nachweisen. Fledermauskolonien bzw. Wochenstuben können daher ausgeschlossen werden. Kleine Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) besiedeln jedoch auch Spalten, die nur 1-2 cm breit sind. Solche Quartiere sind am Bestandsgebäude schwer zu identifizieren. Reptilien konnten während der Begehungen nicht registriert werden, der Bereich des Planungsraumes fehlen für Reptilien relevante Lebensraumstrukturen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe detaillierte Ausführungen im Kapitel 6 in Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“) werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

## 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 kann auf der südlich der Bahnhofstraße gelegenen Parkplatzfläche im Kerngebiet MK7 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 überbaubarer Grundstücksflächen 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.<sup>4</sup>

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 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 – überbaubare Grundstücksfläche 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

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



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. Da im Nachtzeitraum in diesen Gebieten Immissionspegel bis auf 72 dB(A) ansteigen, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen unzulässig.

### **9.1.4 Kerngebiet MK2**

Da im Nachtzeitraum auch im MK2 Immissionspegel bis auf 72 dB(A) ansteigen, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen unzulässig. 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 erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

### **9.1.6 Kerngebiet MK5 und MK11**

Im Kerngebiet MK5 sind neben den – bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten - kerngebietstypischen Nutzungen Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss 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 dem Gebieten MK 5 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.

### **9.1.7 Erweiterter Bestandsschutz**

Für das Kerngebiet MK2 wird für Einzelhandelsbetriebe eine zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> pro Betrieb festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entspricht dabei grundsätzlich dem Gebietscharakter von Kerngebieten entsprechend § 7 BauNVO. Die auch in den weiteren Kerngebieten erfolgte Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze dient insbesondere für die Kerngebiete MK1, MK2, MK4 sowie MK11 vorrangig der städtebaulich verträglichen Steuerung der Größe von Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und den Versorgungskern der Stadt Gelnhausen und umliegender Kommunen, da sich diese Gebiete außerhalb des regionalplanerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichs bzw. Versorgungskerns der Stadt Gelnhausen befinden (s. Abb. 11). So dürfen gem. Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans

Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb dieser Gebiete keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Mit der für das Kerngebiet MK2 erfolgten Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> pro Betrieb können mögliche schädliche Auswirkungen bereits auf Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B9 des Kerngebietes MK2 befindet sich auf dem Grundstück Hailerer Straße 17 ein bestehender Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 831 m<sup>2</sup>. Der Einzelhandelsbetrieb genießt als rechtmäßig errichtetes Vorhaben Bestandsschutz.

Dabei handelt es sich ohne weitere planungsrechtliche Regelungen allerdings nur um den „passiven Bestandsschutz“ (d.h., die Anlagen sind grundsätzlich vor Beseitigung geschützt), ihnen wird aber jede Weiterentwicklung im Rahmen von Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen, weil nach dem festgesetzten Baugebiet unzulässig, genommen. Die BauNVO enthält daher über § 1 Abs. 10 eine Regelung, nach der mit der Festsetzung eines Baugebiets auch Festsetzungen zugunsten solcher Nutzungen verbunden werden können, die nach der Baugebietsvorschrift nicht vorgesehen sind, den sog. „erweiterten Bestandsschutz“ als bestandssichernde Festsetzung.

Voraussetzung für eine solche Festsetzung sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Wesentlichen zwei Aspekte:

- Bei dem Plangebiet muss es sich um ein „überwiegend bebautes Gebiet“ handeln und
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

Da beide Voraussetzungen im Fall des im Plangebiet bestehenden Lebensmitteldiscounters gegeben sind, wird für die überbaubare Grundstücksfläche B9 des Kerngebietes MK2 eine Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes getroffen. Demnach sind Umbauten, Modernisierungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sowie Ersatzneubau zulässig. Dabei darf entsprechend der genehmigten Nutzung eine Verkaufsfläche von 831 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

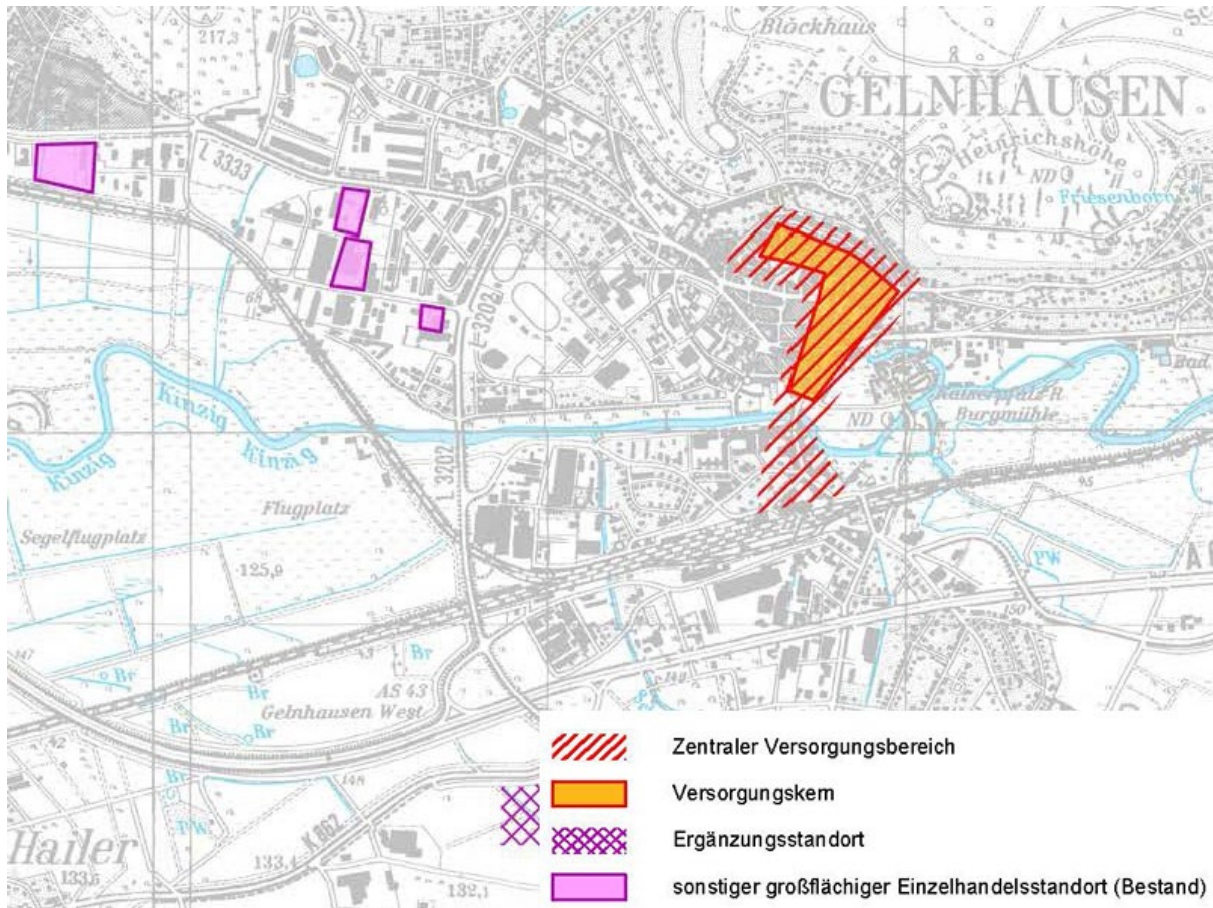


Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern in Gelnhausen (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010)

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

### 9.2.1 Mischgebiet M1 (Überbaubare Grundstücksfläche B7)

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet M1 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 (Überbaubare Grundstücksfläche 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 überbaubaren Grundstücksflächen B1 – B4, in deren Bereich eine Neubebauung der Grundstücksflächen angestrebt wird.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten gem. §2 Abs. 5 HBO oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung maximal zulässiger Grund- und Geschossflächen entfällt

im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Grundflächenzahl GRZ und der Geschossflächenzahl GFZ.

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 (Überbaubare Grundstücksfläche 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 (Überbaubare Grundstücksfläche 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 überbaubaren Grundstücksflächen, die angestrebte und über Wegerechte festgesetzte öffentliche Durchwegung des Urbanen Gebietes und die mit den überbaubaren Grundstücksflächen 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 überbaubaren Grundstücksflächen 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 Parkplatzzfläche des ehemaligen Kaufhauses Joh gestärkt werden, weiterhin soll auf der südlich der Bahnhofstraße gelegenen Parkplatzzfläche 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 Fassadenbegrünung**

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.

## **9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.8.1 Dachausbildung, Dachform**

Die Festsetzungen zur Dachausbildung dienen der Sicherung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes im Plangebiet. Durch die überwiegende Festsetzung von Flachdächern in den Kerngebieten wird der urbane Charakter der Südstadt gestärkt und zugleich die Möglichkeit eröffnet, Dachflächen für Begrünungen, Solartechnik oder gemeinschaftliche Nutzungen zu aktivieren. Die Dachausbildung trägt so zur ökologischen Aufwertung und zur Schaffung eines modernen, funktionalen Stadtbildes bei, das den Übergang zwischen der großmaßstäblichen Innenstadtbebauung und den angrenzenden Wohnquartieren gestalterisch vermittelt.

### **9.8.2 Fassadengliederung**

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung in den Kerngebieten MK3, MK5, MK6 und MK11 verfolgt das Ziel, eine einheitliche architektonische Wirkung innerhalb dieser städtebaulich prägenden Bereiche zu gewährleisten. Die Anforderung einer vertikalen Gliederung der Gebäudefassaden und klarer Bezüge zwischen den Geschossen soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen architektonischer Vielfalt und städtebaulicher Kohärenz sicherstellen. Damit werden unstrukturierte, großflächige Fassaden vermieden und eine angemessene Maßstäblichkeit in der Wahrnehmung der Gebäude gewahrt, wodurch ein harmonisches, identitätsstiftendes



Stadtbild entsteht, das die gestalterische Qualität und Wiedererkennbarkeit des Quartiers stärkt.

### 9.8.3 Balkone

In den Kerngebieten MK1 - MK11 sind in den Straßenraum ragende Balkone unzulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung eines klar gefassten und funktional nutzbaren Straßenraums. Vorspringende Balkone würden die städtebauliche Raumkante aufbrechen und die Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraums beeinträchtigen. Zudem gewährleistet die Regelung eine geordnete und einheitliche Fassadengestaltung und unterstützt die Einbindung neuer Baukörper in das städtebauliche Umfeld. Die Möglichkeit einer Abweichung nach § 73 HBO stellt die erforderliche Flexibilität in begründeten Einzelfällen sicher.

## 10 Verkehrliche Erschließung

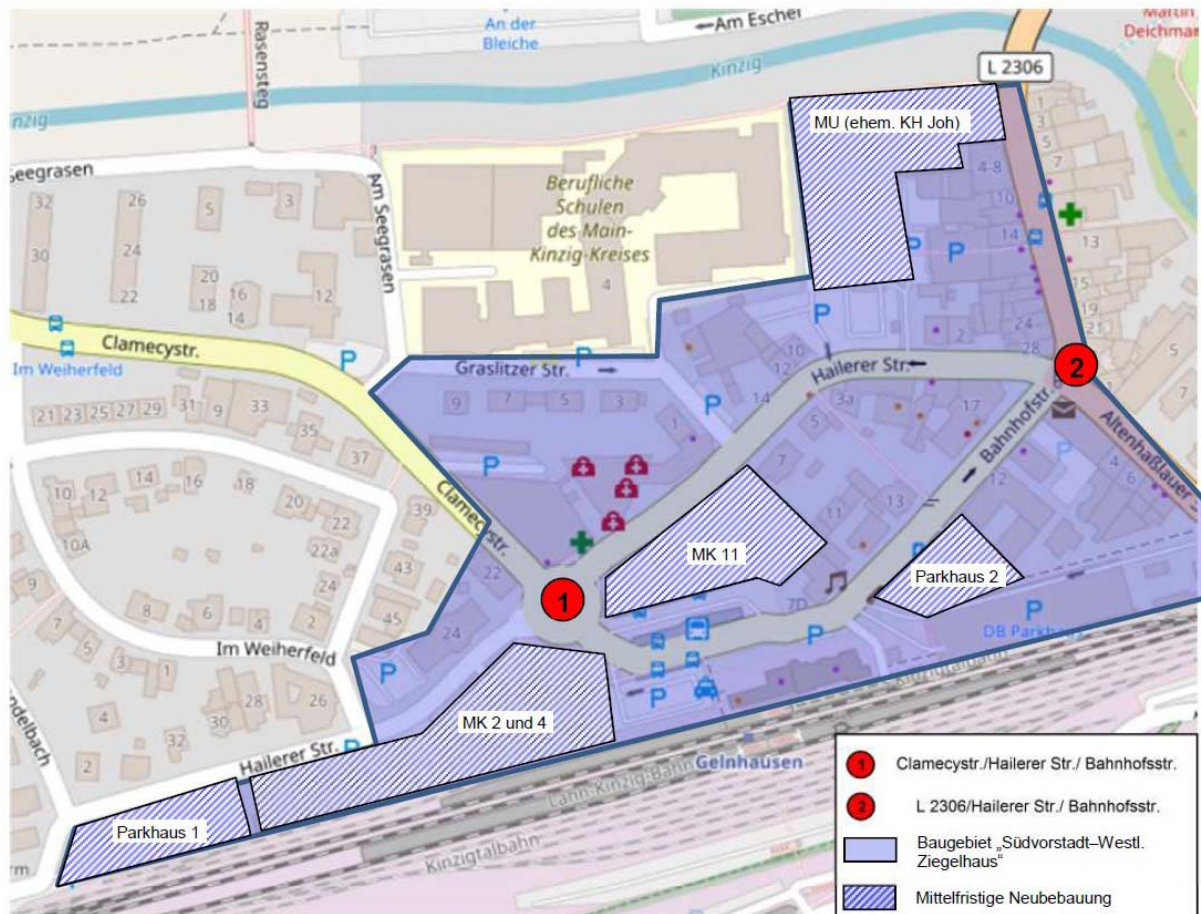
Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baugebietes sowie den Parkhausneubau im Bereich der Hailerer Straße, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH, Gründau eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet.<sup>5</sup>

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.*

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



**Abb. 12: 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 (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 Clamecystraße und die L 2306 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Damit wird der durch die Bebauung zu erwartende Neuverkehr über die Knoten Clamecystraße/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, Clamecyststraße, Hailerer Straße) für Mehrverkehr sorgen. Dies gilt insbesondere auch für den Kfz-Verkehr.*

*Auf der Basis der Abschätzung des Neuverkehrs Die durch den Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ mittelfristig zu erwartenden baulichen Veränderungen werden im Bereich des Bahnhofvorfeldes (Bahnhofstraße, Clamecyststraße, Hailerer Straße) für Mehrverkehr sorgen.*

*Der Kreisverkehr Clamecy-/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.“*

Mit Stellungnahme vom 30.08.2024 des Hessen Mobil Straßen – und Verkehrsmanagements zur frühzeitigen Behördenbeteiligung kann der Änderung der LSA Schaltung am KP 2 gem. Verkehrsuntersuchung aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugestimmt werden. Erfahrungsgemäß seien lichtsignalisierte Knotenpunkte mit bedingt verträglichen Linksabbiegern (in diesem Fall Linksabbieger mit parallel freigegebenem Fußgänger-Verkehr) besonders unfallgefährdet. Hinsichtlich des dritten Änderungsvorschlags wird auf die eingeschränkten Sichtverhältnisse (bedingt durch die Knotenpunktgeometrie) verwiesen. Insbesondere Fußgänger/-innen, die in Laufrichtung Hailerstr. über die „Im Ziegelhaus“ queren, würden von den Rechtsabbiegern aus der „Altenhaußlauer Str.“ sehr spät erfasst.

Gem. ergänzender Stellungnahme des Verkehrsgutachters vom 20.03.2025 ist die Einschätzung, dass bedingt verträglich geführte Fußgängerverkehre gefährdeter sind als gesichert geführte Fußgänger, korrekt. Vor dem Hintergrund der erwarteten Verkehrszunahme durch das Baugebiet kann aber für den Knotenpunkt L 2306/Bahnhofstraße/Im Ziegelhaus in seinem jetzigen lichtsignalisierten Betrieb die für den Kfz-Verkehr angestrebte Qualitätsstufe Verkehr (QSV) von D sonst nicht nachgewiesen werden.

Nach der ergänzenden Stellungnahme sind durch die angrenzende Bebauung und die damit verbundenen Einschränkungen einer möglichen baulichen Erweiterung des Knotenpunktes hier "natürliche" Grenzen gesetzt. Daher wurden als Maßnahme die Phasenänderungen (bedingt verträgliche Fußgängerführung) vorgeschlagen. Diese Fußgängerführung ist in der Signalisierung von Knotenpunkten ein allgemein angewandtes Szenario und man kann davon ausgehen, dass die Kfz-Führer in der Lage sind diese Gegebenheiten wahr zu nehmen. Allerdings ist speziell bei der Umstellung des Systems (von gesichert zu bedingt verträglicher Führung des Fußgängerverkehrs) zusätzliche zeitlich begrenzte Maßnahmen erforderlich, wie zum Beispiel Information über zusätzlich aufgestellte Hinweistafeln in den Zufahrten.

Weiterhin hat das Hessen Mobil Straßen – und Verkehrsmanagement mitgeteilt, dass die nach der Verkehrsuntersuchung erwartete allgemeine Verkehrszunahme für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises für den Zeitraum 2010 - 2030 zwischen 0 und 10% entspricht nicht der prognostizierten Stagnierung der Verkehrsbelastungen (begründet mit suboptimaler wirtschaftlicher Lage und den daraus folgenden Auswirkungen) entspräche. Grundsätzlich sei zwecks besserer Plansicherheit ein Prognosehorizont 2035 für die Berechnung zukünftiger Verkehrsentwicklungen heranzuziehen. Der Straßenbaulastträger bittet um entsprechende Anpassung in die Bauleitplanung.

Gem. ergänzender Stellungnahme des Verkehrsgutachters vom 20.03.2025 ist jedoch auch bei einer Anpassung der der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Belastungen zum gewünschten Prognosehorizont im Ergebnis bezüglich des vorgenannten Themas keine Änderungen zu erwarten.

## **11 Bodenbelange**

### **11.1 Ehemalige Grundstücke der Deutschen Bahn**

Für die in der Altflächendatei Hessen erfassten ehemaligen Grundstücke der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 mit der ALTIS-Nr. 435.010.010-001.245 liegt eine im Jahr 2018 durchgeführte Bewertung der Altlastensituation vor.<sup>6</sup> Die Altfläche untergliedert sich in sechs Teilbereiche, von denen die Teilbereiche 3 und 4 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen (s. Abb. 13).

<sup>6</sup> 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



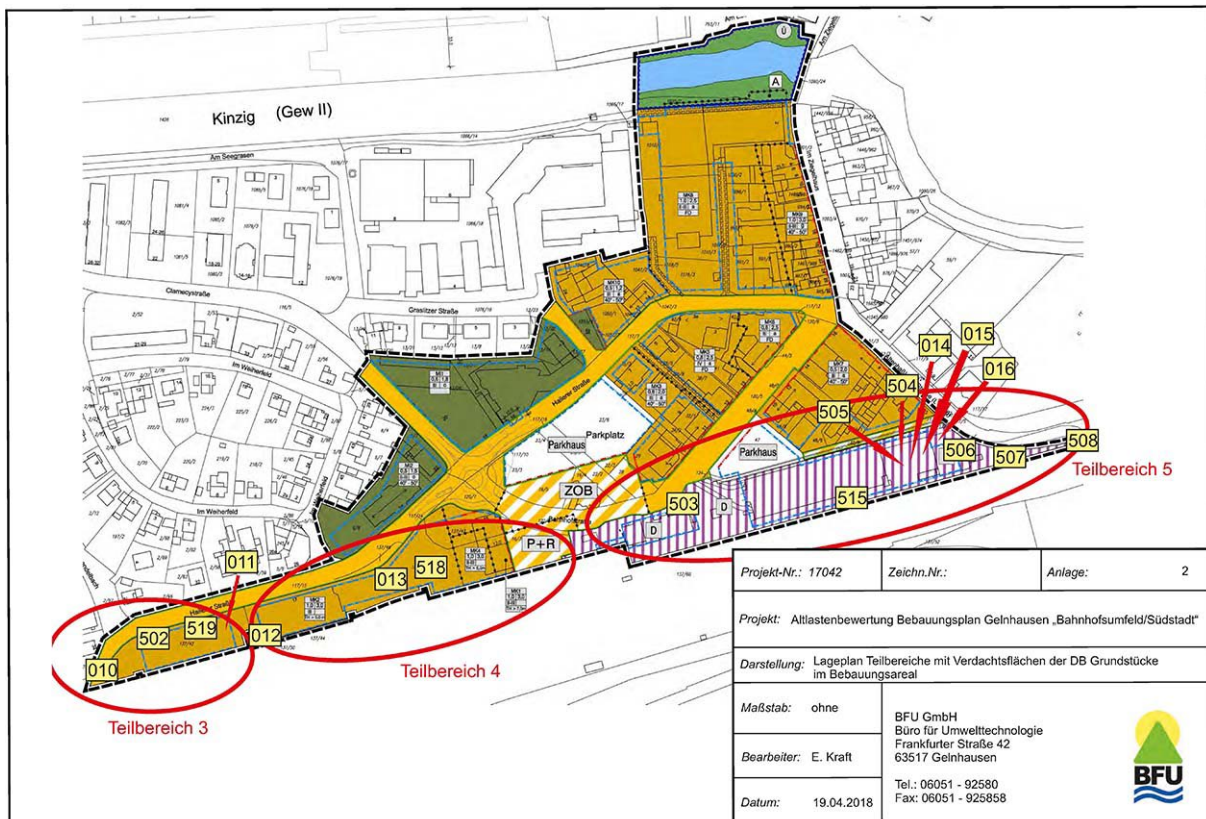


Abb. 13: Lageplan Teilbereiche mit Verdachtsflächen der DB Grundstücke (Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2018)

Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

„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.*

*[...]*

*Sollten in den oben beschriebenen Teilbereichen [...] 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-Mittlung 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.“*

Die im Plangebiet liegenden Teilflächen 3 und 4 werden im Bebauungsplan als Altstandorte gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG gekennzeichnet.

## 11.2 Weitere Altflächen

Für das Plangebiet liegen in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, weitere Eintragungen vor. Für die folgenden Flächen wurden durch die BFU GmbH, Gelnhausen, in den Jahren 2018 und 2025 Einzelfallrecherchen durchgeführt. Im Ergebnis der Recherchen besteht für zehn der untersuchten Flächen kein weiterer Handlungsbedarf; zwei weitere Adressen existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Zum Schutz personenbezogener Daten gem. BDSG und DSGVO erfolgt die Darstellung der Untersuchungsergebnisse hier in tabellarischer Form.

Altis-Nummer	Lage	Handlungsbedarf / Bemerkungen
435.010.010-001.020	Hailerer Straße 1	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.033	Hailerer Straße 11	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.123	Hailerer Straße 3	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.146	Hailerer Straße 10	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.161	Hailerer Straße 2b	- Adresse existiert nicht
435.010.010-001.175	Hailerer Straße 9	Adresse existiert nicht
435.010.010-001.181	Altenhaßlauer Straße 4	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.188	Altenhaßlauer Str. 8	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.223	Altenhaßlauer Str. 6	kein weiterer Handlungsbedarf

435.010.010-001.274	Hailerer Straße 24	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.275	Hailerer Straße 15	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.291	Hailerer Straße 16	kein weiterer Handlungsbedarf

**Tab. 1: Altflächen gem. Altflächendatei**

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 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Risikogebiet HQ 100 (Überflutungsfläche Kat. 2 – hinter Schutzeinrichtungen) sowie im Risikogebiet HQ extrem der Kinzig. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiete Wasserstände bis 2,0 m auftreten. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan daher als vernässunggefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 7 BauNVO für die Urbanen Gebiete MU und die Kerngebiete MK daher Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen erst ab dem ersten Obergeschoss getroffen. Eine entsprechende vertikale Gliederung im Mischgebiet MI hätte jedoch zur Folge, dass Eigentümer nicht nur oberhalb eines bestimmten Geschosses allein Wohnungen vorsehen dürfen, sondern gleichzeitig im unteren Bereich gewerbliche Nutzungen verwirklichen müssen und dass dies für sie eine Einschränkung ihrer Dispositionsmöglichkeiten von besonderer Qualität bedeutet und deshalb einer speziell hierauf abgestellten Rechtfertigung bedarf. Von einer Festsetzung einer entsprechenden vertikalen Gliederung in den Mischgebieten wird daher abgesehen.

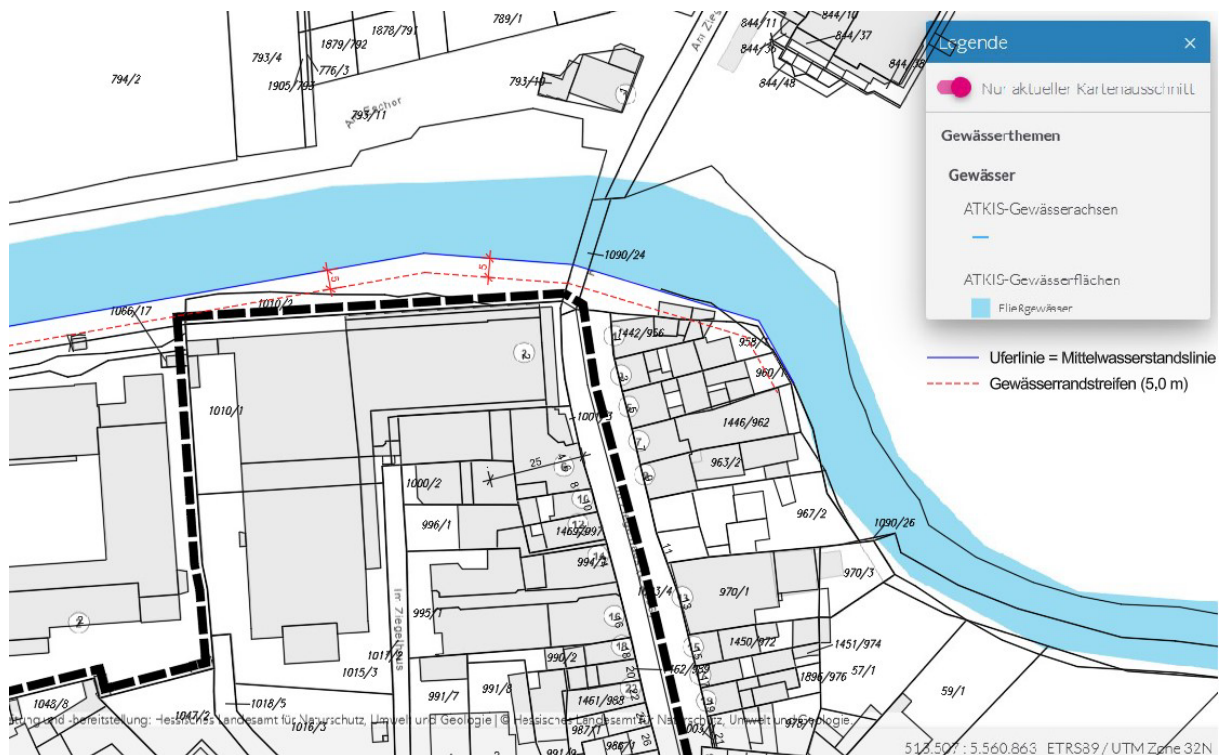
Daher wird im Rahmen der Bauleitplanung auch zur Vermeidung von hochwasserbedingten Sachschäden weiterhin auf textliche Hinweise zurückgegriffen, um Grundstückseigentümer, Bauherren sowie Architekten bzw. Planer über die Notwendigkeit baulicher Vorkehrungen zur Überflutungsvorsorge zu informieren (vgl. Kap. F3.1). Auf diese Weise wird im Rahmen der Angebotsplanung sichergestellt, dass Grundstückseigentümer frühzeitig auf mögliche Risiken hingewiesen werden und entsprechende Maßnahmen der Überflutungsvorsorge im Rahmen der Ausführungsplanung ergreifen können (z.B. Sockelhöhe, Lage der Tiefgaragen, etc.).

### 12.2 Gewässerrandstreifen

Gem. § 23 Abs. 2 Nr. 3 und 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen u. a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Entsprechend § 38 WHG bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Das Gewässer der Kinzig ist im Natureg Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als ATKIS-Objektart ‚Fließgewässer‘ dargestellt. Gem. der Katalogwerke zur Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) werden die Gewässer hier geometrisch durch ihre Uferlinie

begrenzt. Diese ist bei Fließgewässern die Uferlinie des mittleren Wasserstandes. Demnach befindet sich sowohl die Linie des Mittelwasserstandes als auch der 5 m breite Gewässerrandstreifen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (s. Abb. 14).



**Abb. 14: Uferlinie und Gewässerrandstreifen der Kinzig** (Quelle: <https://natureg.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/natureg/index.html?lang=de>, abgerufen am 01.04.2025 mit Eintragung des Gewässerrandstreifens und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans)

### 12.3 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.

### 12.4 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 zu berücksichtigen (s. a. Kap. F3.4). 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. 15).

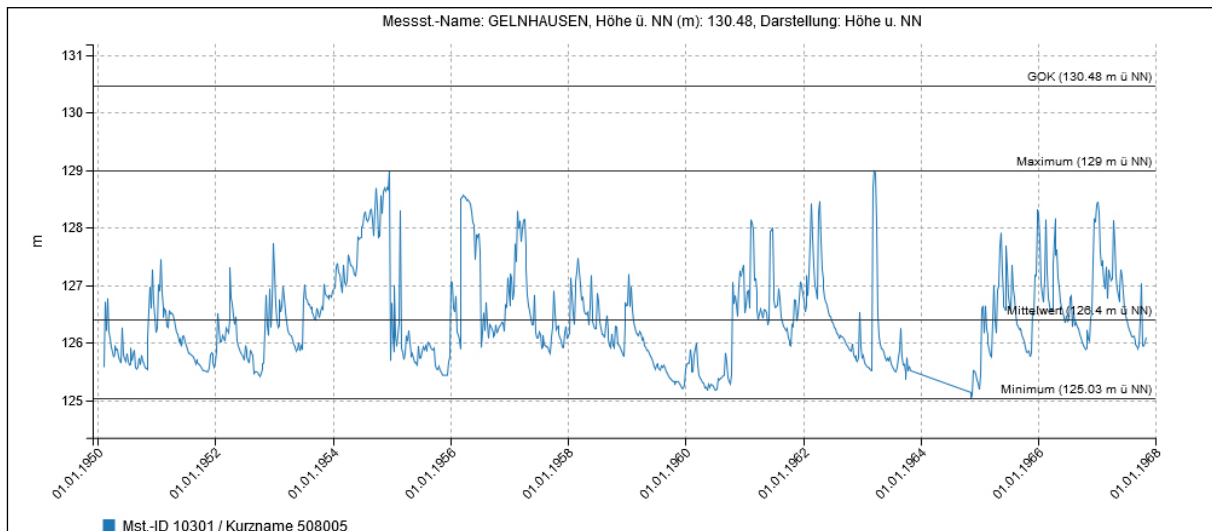


Abb. 15: Grundwasserflurabstände im Plangebiet

## 12.5 Trinkwasserversorgung

Über die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist rechnerisch ein Zuwachs von ca. 564 Einwohnern im Plangebiet möglich. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Gelnhausen vom 14.10.2025 kann das bereits bestehende Trinkwassernetz diesen Zuwachs abdecken. Auch die Trinkwasserversorgung in ausreichender Menge ist für den angedachten Zuwachs über das langfristige kommunale Wasserkonzept der Stadtwerke Gelnhausen sichergestellt, welches im Jahr 2023 erstellt wurde. Es existieren bei den Stadtwerken Gelnhausen ausreichend Wasserrechte um den zusätzlichen Bedarf aus eigenen Gewinnungsanlagen- ohne Fremdbezug - sicherzustellen, auch die technischen Anlagen zur Trinkwasserförderung und Weiterverteilung sind ausreichend dimensioniert.

## 12.6 Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Gelnhausen GmbH vom 14.10.2025 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 m<sup>3</sup>/h, bei einem Versorgungsdruck von 1,5 bar gemäß DVGW-Regelwerk W405 für 2 Stunden zur Verfügung. Die Rohrleitungen und Hochbehälterkapazitäten sind ausreichend bemessen, um diese Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die verfügbare Löschwassermenge wurde durch Leistungsmessungen bestätigt.

## 12.7 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.

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen, bereits vollständig bebauten Bereich mit dicht kerngebietstypischer Bebauung. Öffentliche Flächen für wasserführende Gestaltungen sind nicht vorhanden. Das Gebiet wird über ein bestehendes Mischwassersystem entwässert; eine Umrüstung auf ein Trennsystem wäre technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar.

Eine ortsnahe Versickerung ist wegen der weitgehenden Versiegelung, geringen Sickerfähigkeit der Böden und des geringen Grundwasserflurabstands nur bedingt möglich. Teile des Gebiets liegen zudem im Überflutungsbereich der Kinzig.

Zur Minderung der Flächenversiegelung enthält der Bebauungsplan kompensatorische Festsetzungen zur Mindestbegrünung unbebauter Flächen, zur Dachbegrünungspflicht und zu durchlässigen Belägen für Stellplätze und Wege. Diese Maßnahmen fördern Verdunstung, Rückhaltung und Entlastung der Kanalisation und leisten einen Beitrag zur blau-grünen Infrastruktur im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten.

## 12.8 Starkregenvorsorge

Durch die LOTZ AG Ingenieure, Wächtersbach, wurde im Juni 2025 eine Hydraulische Kanalnetzberechnung mit einer Betrachtung zur Ableitung von Starkregen für das Plangebiet durchgeführt.<sup>7</sup> Die Berechnung ergab Handlungsbedarf für folgende Kanalstränge:

Im 3-jährlichem Modellregen sind im Bereich des Bebauungsplans 2 Schächte betroffen, bei denen ein Überstau auftritt.

- 312440.007 in der Hailerer Straße (18m³)
- 312430.006 in der Clamecystaße (1m³)

Damit es bei einem 5-jährlichem Modellregen zu keinem Überstau kommt, wird durch die LOTZ AG Ingenieure empfohlen, dass in der Clamecystaße die Haltung 312430.005 von DN200 auf DN300 vergrößert wird und zusätzlich noch die nachfolgende Haltung 312430.004 von DN250 auf DN300. (Die Haltungen besitzen nicht den Mindest-Durchmesser).

Für die Hailerer Straße sind 6 Haltungen, deren DN vergrößert werden müsste, um einen Überstau zu verhindern:

- 312440.003 DN300->DN400
- 312440.004 DN300->DN400
- 312440.005 DN250->DN400
- 312440.006 DN250->DN400
- 312440.07A DN250->DN400

<sup>7</sup> LOTZ AG INGENIEURE, Wächtersbach: Hydraulische Kanalnetzberechnung, Auszug aus dem Erläuterungsbericht; 04.06.2025

- 312440.007 DN250->DN400

Aus den Empfehlungen ergeben sich keine unmittelbaren Anforderungen an die Bauleitplanung.

Zu den allgemeinen Anforderungen an die Starkregenvorsorge hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen in ihrer Sitzung am 09.10.2024 beschlossen, zum Klimaanpassungs- und Starkregenrisikomanagement u. a. Starkregen-Gefahrenkarten erstellen zu lassen.

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens liegen noch keine finalen Starkregen-Gefahrenkarten vor. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c) und d) BauGB sind im Rahmen des Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich.

### 13 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main, im Oktober 2024 schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Geräuschimmissionen erstellt.<sup>8</sup> Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

#### 13.1 Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung

*„[...] Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für das von der Stadt Gelnhausen mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, in welchem insbesondere die Lärmimmissionen untersucht werden sollen, die im Plangebiet durch die benachbarten Schienenstrecken und die Hauptverkehrsstraßen verursacht werden.*

- *Erstellung eines exakten detaillierten dreidimensionalen Berechnungsmodells auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte und dem vorgelegten Bebauungsplanentwurfes, in welches das Plangebiet selbst und dessen Peripherie integriert werden.*
- *Flächenhafte Berechnung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch die Verkehrslärmimmissionen für insgesamt 2 Immissionshöhen **unter Berücksichtigung des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen** einschließlich der planfestgestellten Lärmschutzwände im Bereich Gelnhausen.*
- *Zusätzliche geschossweise Einzelpunktberechnungen an den konkreten Immissionsorten entlang der Baugrenzen.*
- *Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den städtebaulichen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sowie den Vorsorgegrenzwerten nach der 16. BImSchV*
- *Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf dessen Umgebung*

<sup>8</sup> TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH, Frankfurt: Gutachten Nr. T 6466 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ der Stadt Gelnhausen; 18.10.2024

- *Beschreibung sonstiger relevanter Geräuschquellen im Einwirkungsbereich des Plangebietes*
- *Berechnung und Beschreibung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche durch spezifische Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109.*
- *Zusammenfassung der Ergebnisse in einem ausführlichen schalltechnischen Gutachten einschließlich der Ausarbeitung für die textliche Festsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.*

*Die Ergebnisse einschließlich der entsprechenden Abwägungshinweise und Vorschläge zur textlichen Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden in dem hier vorliegenden Gutachten vorgestellt.“*

### 13.2 Fazit

*„Insgesamt kann bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ der Stadt Gelnhausen adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnissen realisieren lassen, welche den Erfordernissen an die gebietstypischen Nutzungen von in Mischgebieten, Kerngebieten bzw. Urbanen Gebieten gerecht werden.*

*Hinsichtlich der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird auf das ausführliche Kapitel 7 [des Gutachtens, Anm. d. Verf.] verwiesen; der Textvorschlag für deren Festsetzung im Bebauungsplan kann dem Kapitel 8 des Gutachtens entnommen werden.*

*Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm sind in erster Linie von den angenommenen Frequentierungen abhängig. Eine Änderung der angenommenen Frequentierung um  $\pm 25\%$  hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ca.  $\pm 1\text{ dB(A)}$ , eine Verdopplung oder Halbierung um ca.  $\pm 3\text{ dB(A)}$  zur Folge.“*

## 14 Erschütterungsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, im Oktober 2025 zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>9</sup> Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

### 14.1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

*„Die Stadt Gelnhausen plant die sogenannte Südstadt, d. h. das Areal um den Bahnhof Gelnhausen städtebaulich zu entwickeln, um innerhalb der Stadtgrenze an geeigneter Stelle eine Nutzungsverdichtung vorzunehmen, da eine örtliche Ausdehnung einer weiteren Bebauung aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche nur bedingt möglich ist.*

*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*

<sup>9</sup> KREBS+KIEFER INGENIEURE GMBH, Darmstadt: Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ der Stadt Gelnhausen; Erschütterungstechnische Untersuchung, Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Bericht Nummer: 20250229-805-VSE-1; 30.10.2025

Ziegelhaus“ abdeckte. Auf Grund der mittlerweile eingetretenen städtischen Handlungserfordernisse rund um das seit 2013 geschlossene ehemalige Kaufhaus Joh wurde das Planverfahren jedoch nicht weiterverfolgt. In diesem Zusammenhang wurde auch eine erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durchgeführt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ ist durch verschiedene, zum Teil alte Bebauungspläne abgedeckt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere des ursprünglichen Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ entsprechen zu Teilen heute nicht mehr der in der Zwischenzeit vollzogenen städtebaulichen Entwicklung der Gelnhäuser Südstadt bzw. den planungsrechtlichen Anforderungen an eine weiterführende Stadtentwicklung. So besteht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bedarf zur Schaffung öffentlicher Stellplätze durch die Errichtung von Parkhäusern, um den Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels Rechnung tragen. Zielsetzung hier ist die Stärkung und zukünftige Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstruktur. Weiterhin bestehen Bestrebungen zur Neubebauung einzelner privater Grundstücksflächen, für die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Schließlich soll mit dem Planverfahren die inhaltliche Zusammenführung der einzelnen durchgeführten Teiländerungen und –erweiterungen erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die erschütterungstechnische Untersuchung nun überarbeitet werden. Hierbei werden auch die neuen Erkenntnisse aus dem bereits planfestgestellten PFA 5.17 (Bereich Gelnhausen) des Projekts „ABS/NBS Viergleisiger Ausbau Hanau – Würzburg/Fulda“ sowie die aktuellen Zugzahlen des Deutschlandtaktes berücksichtigt.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es zu klären, ob aus dem Bahnbetrieb Einwirkungen resultieren können, die nach dem gegenwärtigen Stand der Technik als „erhebliche Belästigung“ einzustufen wären. Hierbei sind sowohl die Immissionen aus Erschütterungen als auch die Immissionen aus sekundärem Luftschall in die Betrachtung einzubeziehen.“

## 14.2 Zusammenfassung

„Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ in Gelnhausen wurde geprüft, ob mögliche Konflikte aus Erschütterungen bzw. aus sekundären Luftschallimmissionen durch den Betrieb der angrenzenden Bahnstrecke in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

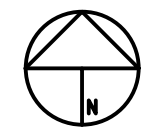
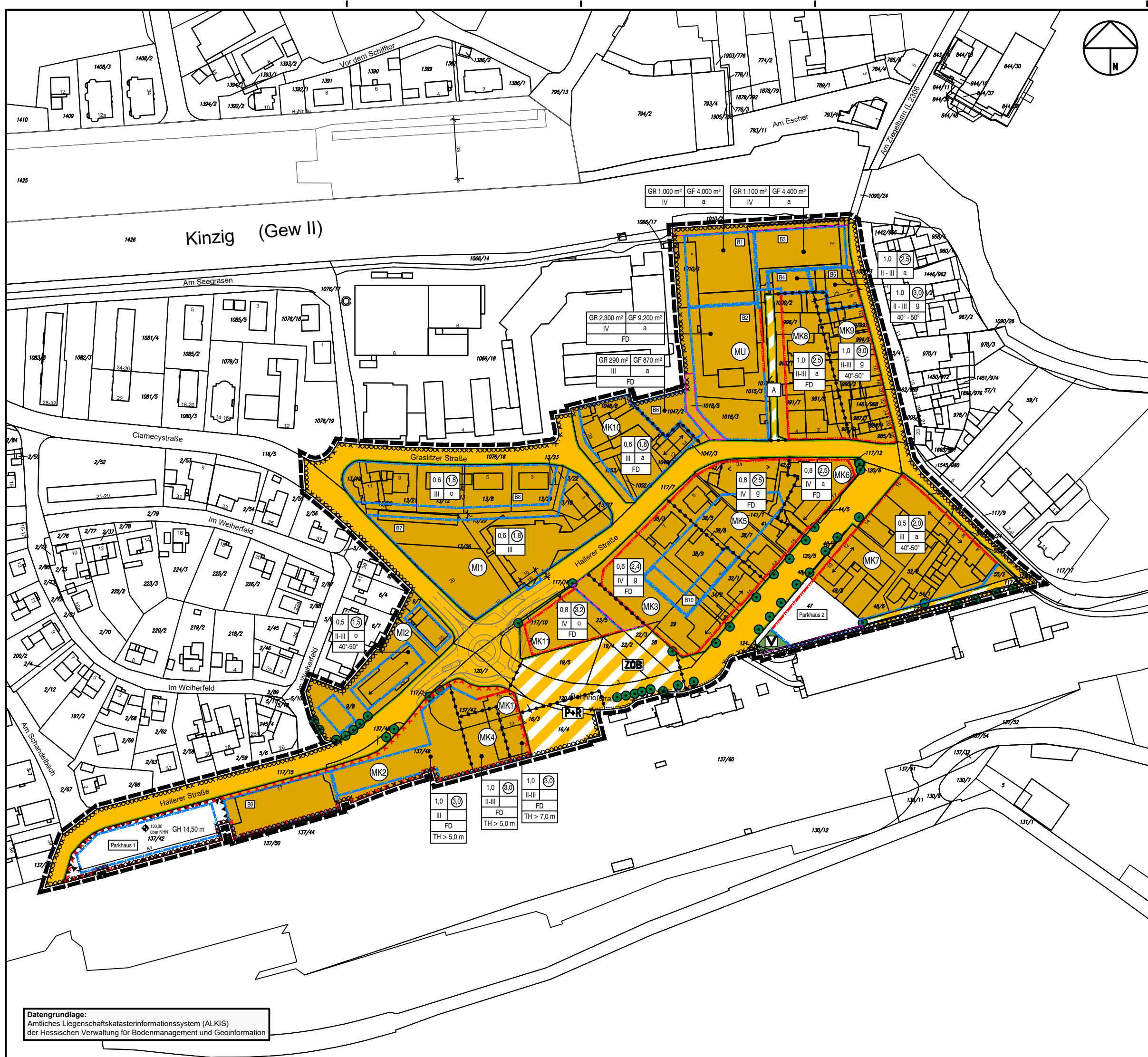
Es zeigte sich, dass Immissionskonflikte in Abhängigkeit von Abstand des jeweiligen Gebäudes zur Bahnstrecke und Deckeneigenfrequenzen schutzbedürftiger Räume nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund von vorliegenden tieffrequenten schienenverkehrsinduzierten Erschütterungseinwirkungen ist es geboten, für Deckenfelder im Bereich von schutzbedürftigen Räumen Deckeneigenfrequenzen zu realisieren, dass für sie in Abhängigkeit des Abstandes kein Immissionskonflikt ausgewiesen wird. Eventuell kann eine Kombination aus Aussteifung von Decken und elastischer Gebäudelagerung zum gewünschten Ergebnis, der Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz, führen. [...]“

Die gutachterlich empfohlenen Festsetzungen der Erschütterungsschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. C10.2.2)

## H Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Überflutungsfläche HQ 100, Kat. 2 (blau schraffiert) und Überflutungsfläche HQ extrem, Kat. 0 (rot) .....	23
Abb. 2: Gefahrenkarte HQ100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe .....	24
Abb. 3: Gefahrenkarte HQextrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe .....	25
Abb. 4: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	35
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 .....	36
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	37
Abb. 7: 1. Einfache Änderung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ .....	39
Abb. 8: Bebauungsplan „Ziegelhaus Teilplan A“ .....	39
Abb. 9: Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“ .....	40
Abb. 10: Geltungsbereich des förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ für den Teilbereich Gelnhausen .....	40
Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich und Versorgungskern in Gelnhausen ( <i>Quelle: Regionalplan Südhessen 2010</i> ) .....	47
Abb. 12: Lage Baugebiet „Südstadt -Westliches Ziegelhaus“ in Gelnhausen - Übersichtsdarstellung ( <i>Quelle: Dehmer &amp; Brückner GmbH, Gründau, 2023</i> ) .....	54
Abb. 13: Lageplan Teilbereiche mit Verdachtsflächen der DB Grundstücke ( <i>Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2018</i> ) .....	57
Abb. 14: Uferlinie und Gewässerrandstreifen der Kinzig ( <i>Quelle: <a href="https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de">https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de</a>, abgerufen am 01.04.2025 mit Eintragung des Gewässerrandstreifens und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</i> ) .....	60
Abb. 15: Grundwasserflurabstände im Plangebiet .....	61





Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- MI** 1.2.3. Mischgebiete
- MU** 1.2.4. Urbane Gebiete
- MK** 1.2.5. Kerngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.4.** Baulinie
- 3.5.** Baugrenze
- 3.6.** Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
1,0	2,5
0,5	1,0
0,2	0,5

1,0 2,5  
0,5 1,0  
0,2 0,5

Baufenster

GH 14,50 m zul. Gebäudehöhe

118,0 m über NN Höhenbezugspunkt (m über NNH)

6. Verkehrsflächen

- 6.1.** Straßenverkehrsflächen
- 6.2.** Straßenbegrenzungslinie
- 6.3.** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**ZOB** hier: Zentraler Omnibusbahnhof

**P+R** hier: Park & Ride

**A** hier: Anliegerverkehr

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1.** Erhaltung: Bäume

6. Verkehrsflächen

- 9.1.** Öffentliche Grünflächen, hier: Verkehrsgrün

15. Sonstige Planzeichen

- St** Stellplätze
- Parkhaus** 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
- 15.11.** Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet
- 15.12.** Altstandort gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG
- 15.13.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14.** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

# Stadt Gelnhausen Bebauungsplan "Südstadt – Westliches Ziegelhaus"

Bearbeiter:	Rüttinger	Masstab:	o. M.
Plannr.:	2202_E	Format:	Din A3
Datum:	02.12.2025		

Entwurf

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