



Gemeinde Altstadt
Ortsteil Altstadt

Bebauungsplan Nr. 73 „Frankfurter Straße“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
sowie der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2.1	Verkehrsanbindung	2
2.1.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	2
2.1.2	Fuß- und Radwegeanbindung	3
2.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	3
3	Verfahren	4
3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	4
4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	5
4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4.2	Prüfung möglicher Standortvarianten	6
5	Vorhabenbeschreibung und struktureller Rahmen	10
5.1	Standort Altstadt	10
5.2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	11
5.3	Überlegungen zur Siedlungsentwicklung	12
6	Übergeordnete und räumliche Planungen	14
6.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2020) / Regionalplan (RPS 2010).....	14
6.1.1	Zielabweichungsverfahren	15
6.2	Flächennutzungsplan (FNP)	16
6.3	Bebauungsplan	17
6.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	17
6.4.1	Denkmalschutz	17
6.4.2	Lärmschutz	17
7	Festsetzungen	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.1.1	Urbanes Gebiet (MU).....	19
7.2	Sondergebiet – Lebensmittelmarkt und Seniorenwohnen (SO – L/S)	21
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	22
7.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse	22
7.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	23
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
7.5	Abweichende Bauweise.....	23
7.6	Verkehrsflächen	24
7.6.1	Stellplätze	24
7.7	Ver- und Entsorgung.....	24
7.7.1	Regenwassersammlung und -nutzung	24
7.8	Immissionsschutz	25
7.9	Baugestaltung	26
7.9.1	Dachneigung und Dachbegrünung	26
7.9.2	Grundstückseinfriedungen	26
7.9.3	Ausschluss von Schottergärten	26
7.9.4	Werbeanlagen	26
7.10	Berücksichtigung von Umweltbelangen	26
7.10.1	Grünordnung	26
7.10.2	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	29
7.10.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	29

INHALTSVERZEICHNIS

8	Flächenbilanz	30
9	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	30
9.1	Deutsche Bahn	30
9.2	Telekommunikation	31
9.3	Straßenrechtliche Belange	32
9.4	Stromversorgung	32
9.5	Stellplatzgestaltung.....	32
9.6	Archäologische Denkmalpflege	32
9.7	Brandschutz.....	33
10	Begriffsbestimmungen	34

Abbildungen

<i>Abbildung 1: geplante Entwicklung (OpenStreetMap-Grundlage)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 4: Plangebiet und RMV Haltestellenkarte</i>	3
<i>Abbildung 5: Eigene Darstellung auf Regionalplan Grundlage</i>	6
<i>Abbildung 6: Boden Viewer - Screenshot</i>	7
<i>Abbildung 7: GRUSCHU Hessen Viewer - Screenshot</i>	8
<i>Abbildung 8: NATUREG Viewer - Screenshot</i>	9
<i>Abbildung 9: HWRM Viewer - Screenshot</i>	9
<i>Abbildung 10: Städtebauliches Konzept – REVIKON/Feldmann Architekten</i>	11
<i>Abbildung 11: Eigene Darstellung auf OpenStreetMap Kartengrundlage</i>	13
<i>Abbildung 12: Zentrale Orte und Strukturräume (Quelle: LEP 2020)</i>	14
<i>Abbildung 13: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Regionalplan Südhessen 2010</i>	15
<i>Abbildung 14: FNP - vor der Änderung</i>	16
<i>Abbildung 15: FNP - nach der Änderung</i>	16
<i>Abbildung 16: benachbarter B-Plan (Ausschnitt)</i>	17
<i>Abbildung 17: Planteil - unmaßstäblich</i>	19

Anlage

- *Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 5696/II
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 02/2025)*

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Altstadt beabsichtigt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung einer Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand mit einem Nutzungsgemisch aus großflächigem Einzelhandel der Grund-/Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen.

Hintergrund und Auslöser der Planung sind Bestrebungen der Fa. REWE ihren bislang innerhalb der Siedlungslage (Fritz-Kreß-Straße 3) bestehenden Standort, aufgrund dort fehlender Erweiterungsmöglichkeiten, an den westlichen Siedlungsrand zu verlagern und auf eine Verkaufsfläche von 1.600 m² zu vergrößern. Der neue Markt soll am westlichen Siedlungsrand auf einer gemeindeeigenen Fläche entstehen und eingebettet werden in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Wohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus. Im Obergeschoss des REWE-Marktes soll eine Tagespflege sowie ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen.



Abbildung 1: geplante Entwicklung (OpenStreetMap-Grundlage)

Die o.g. Konzeption steht im engen Kontext zur Planung der Ortsumfahrung Altstadt und dem im Westen geplanten Anschlussknoten zur Ortsdurchfahrt sowie seit geraumer Zeit laufenden Bestrebungen der Gemeinde zur Schaffung weiterer, dringend benötigter, Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand (siehe Abbildung 1).

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Aufgrund seiner Lage ist das Areal als „Außenbereich“ einzustufen. Insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Quartiersentwicklung, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da der Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist auch eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (sog. Parallelverfahren).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altstadt hat daher in ihrer Sitzung am 02.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 "Frank-

furter Straße“ sowie die dazu gehörige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

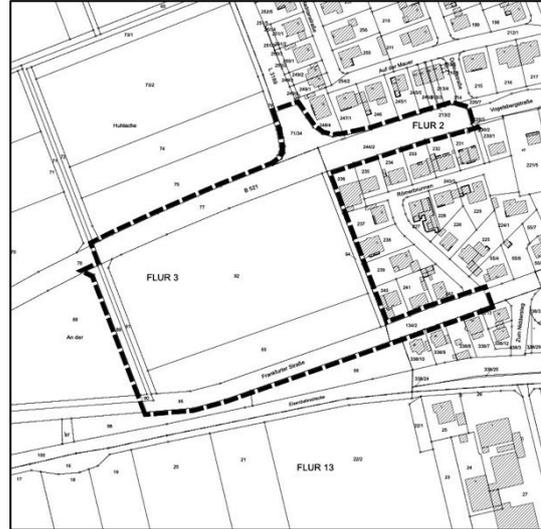


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage von Altenstadt und schließt unmittelbar an den baulichen Siedlungsrand an. Die Fläche wird im Norden tangiert von der Bundesstraße B 521 und im Süden von einem befestigten Wirtschaftsweg, der im Bereich der bebauten Ortslage in die „Frankfurter Straße“ übergeht. Weiter im Süden verläuft die Bahnstrecke der Niddertalbahn.

Im Westen wird das Plangebiet tangiert von einem wasserführenden Graben, der aktuell beidseitig von Wirtschaftswegen flankiert wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von rd. 3,4 ha und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Altenstadt:

Flur 2: 71/34 tlw., 134/2 tlw., 244/2 tlw.

Flur 3: 77 tlw., 89, 90 tlw., 91, 92, 93, 94, 95 tlw.

Die landwirtschaftliche Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Altenstadt. Im Hinblick auf die geplante Entwicklung sind bereits archäologische Grabungen (siehe dazu auch in Kap. 6.4.1) erfolgt.

2.1 Verkehrsanbindung

2.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Ortslage von Altenstadt ist Verknüpfungsort mehrerer klassifizierter Straßen. Insgesamt 2 Kreis- und 2 Landesstraßen münden im Bereich der Ortslage Altenstadt auf die in Ost-West-Richtung den Ort durchziehende Bundesstraße B 521. Die B 521 stellt eine regional bedeutende Verbindungsachse zwischen zahlreichen Ortschaften der südöstlichen Wetterau und dem Ballungsraum Frankfurt / Rhein / Main aber auch, im

Hinblick auf den Ziel-/Quellverkehr, zur Autobahnanschlussstelle Altstadt/Büdingen dar, die unmittelbar östlich der Ortslage von Altstadt liegt. Das aktuelle tägliche Verkehrsaufkommen von mehr als 14.000 Kfz/d¹ belegt die Bedeutung der B 521 in diesem Bereich. Aufgrund dieser hohen Verkehrsbelastung innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgte die Planung der Ortsumfahrung.

Das Plangebiet wird im Norden tangiert von der Bundesstraße B 521. In Folge der Realisierung der Ortsumfahrung (siehe Abbildung 1) erfolgt auch eine Abstufung dieses Streckenabschnittes.

Es ist geplant, den derzeit als plangleichen Knoten ausgebauten Kreuzungspunkt der B 521 mit der L 3189 in Richtung Florstadt, in einen Kreisverkehrsplatz umzubauen, der im Süden einen Anschlussast in das Plangebiet erhält. Damit wäre eine verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz auf kürzestem Weg gewährleistet.

2.1.2 Fuß- und Radwegeanbindung

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Plangebietes von der Ortslage Altstadt ist über die im Süden das Plangebiet tangierende Verlängerung der Frankfurter Straße in verkehrssicherer Form gewährleistet.

Über die Frankfurter Straße ist darüber hinaus auf kürzestem Weg eine Anbindung an den „Vulkanradweg“ und damit an das regionale Radwegenetz gegeben.

2.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

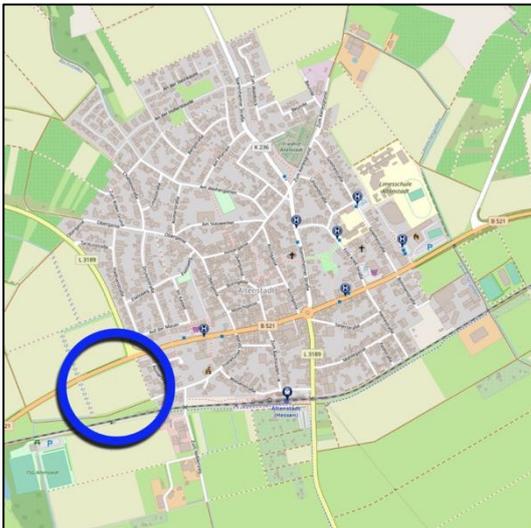


Abbildung 4: Plangebiet und RMV Haltestellenkarte

In einer Entfernung von rd. 200m nord-östlich des Plangebietes befindet sich die RMV Haltestelle „Am Römerbrunnen“. Darüber hinaus liegt der Bahnhof Altstadt über die im Süden das Plangebiet tangierende Verlängerung der Frankfurter Straße in einer Entfernung von rd. 500m noch in fußläufiger Erreichbarkeit.

¹ gem. Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen 2015

3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.12.2022
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 22.07.2024 bis 23.08.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 22.07.2024 bis 23.08.2024
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 durch öffentliche Bereitstellung und Auslegung der Vorentwurfsunterlagen. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Neukonzeption des Kreisverkehrsplatzes
- Änderung der Widmung der Zufahrt in das Baugebiet in „öffentliche Straße“ inkl.
- Anpassung der Baugrenzen in diesem Abschnitt
- Ergänzung der Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang aller Straßenabschnitte an der freien Strecke
- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- abschließende Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich und Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden,
- Ergänzung von Hinweisen zu Auflagen der archäologischen Denkmalpflege
- Aufnahme zahlreicher Hinweise für die Ausführungsebene

4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein².

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁵

4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krutzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

4.2 Prüfung möglicher Standortvarianten

Die allgemeinen Grundsätze und gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden erfordern eine entsprechende Prüfung in Frage kommender Standortalternativen. Dabei ist im Vorfeld zu prüfen, ob in den Siedlungslagen, ggf. durch Konversion und/oder Nachverdichtung Möglichkeiten einer Umsetzung des Vorhabens bestehen. Aus siedlungsstruktureller Sicht sowie aufgrund entsprechender regionalplanerischer Vorgaben, kommt für eine Umsetzung des Vorhabens nur der zentrale Ortsteil des Unterzentrums Altstadt in Betracht. Die im Vorfeld hierfür erfolgte Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung durch die Gemeinde Altstadt (siehe dazu auch Kap. 5.3) kam zu dem Ergebnis, dass im Innenbereich keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen vorhanden sind.

Wie bereits in den Ausführungen zur Vorhaben- und Standortbeschreibung dargelegt wurde, ist die antragsgegenständliche Fläche (Fläche: „A“ in Abbildung 5) aus siedlungsstruktureller Sicht für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders geeignet.



Abbildung 5: Eigene Darstellung auf Regionalplan Grundlage

Darüber hinaus wurden die mit den Ziff. 1 – 6 (Abbildung 5) markierten Standorte in der Ortsrandlage hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für die Umsetzung des Vorhabens geprüft

Allen Flächen gemein ist die Lage an einer klassifizierten oder örtlichen Erschließungsstraße.

Aus regionalplanerischer Sicht ist festzuhalten, dass die Siedlungsrandlagen von Altstadt nahezu flächendeckend mit Zielausweisungen belegt sind, die einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Einzige Ausnahme bildet die mit **Ziff. 5** aufgeführte Fläche am östlichen Siedlungsrand von Altstadt. Dieser Bereich ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, jedoch durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Sowohl die Vorrangausweisung aber auch die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich ent-

gegen, da die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten raumordnerischen Zielen widerspricht.

Darüber hinaus steht die unmittelbare Nachbarschaft zu einem großflächigen landwirtschaftlichen Betrieb mit der hier geplanten Nutzungsmischung im Konflikt.

Aus Sicht der **landwirtschaftlichen Nutzungseignung** weisen nahezu alle Flächen, wie vielfach in diesem Bereich der Wetterau, hohe bis sehr hohe Acker- / Grünlandzahlen auf. Lediglich Fläche **Ziff. 1** weist mittlere Kennwerte auf.

Demgegenüber scheidet dieser Bereich aufgrund eines großflächigen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes („Streuobstgebiet nordwestlich Altstadt“) und dem damit in Verbindung stehenden Zielkonflikt durch die regionalplanerische Ausweisung als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ für eine Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken aus (siehe Abbildung 8).

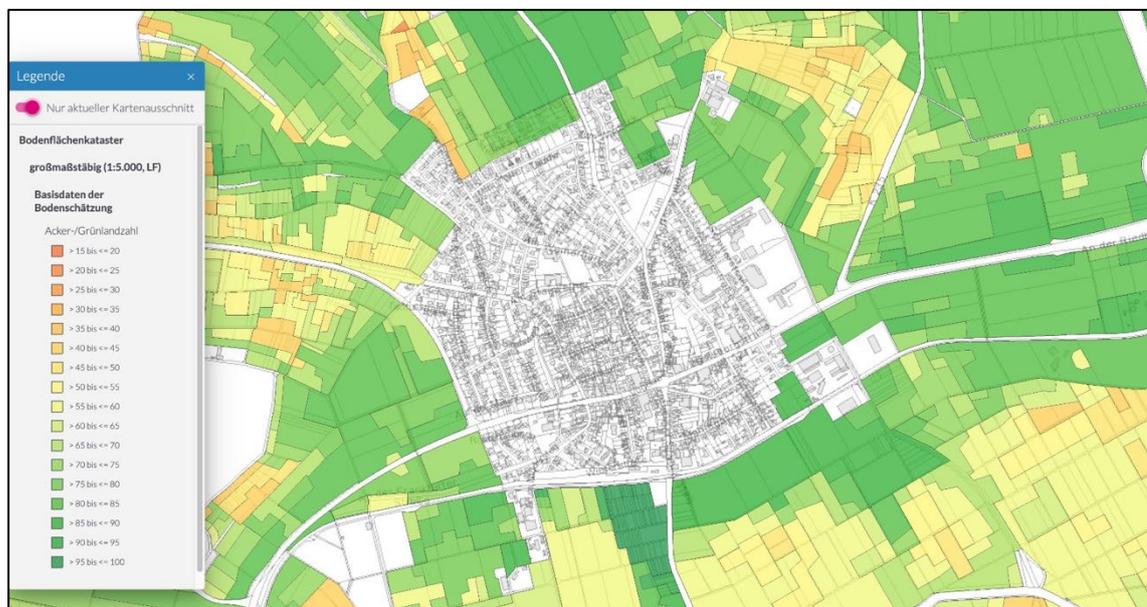


Abbildung 6: Boden Viewer - Screenshot

Die Flächen **Ziff. 2** und **Ziff. 3** liegen deutlich abgesetzt vom Geschäftszentrum der Gemeinde Altstadt, dass sich im Wesentlichen bandartig entlang der Ortsdurchfahrt der jetzigen Bundesstraße B 521 erstreckt. Beiden o.g. Standorten gemein ist darüber hinaus die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieben, die ein Konfliktpotenzial zur geplanten Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil darstellt.

Einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken steht bei beiden Flächen die bestehende Ausweisung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Regionalplan Südhessen 2010 entgegen.

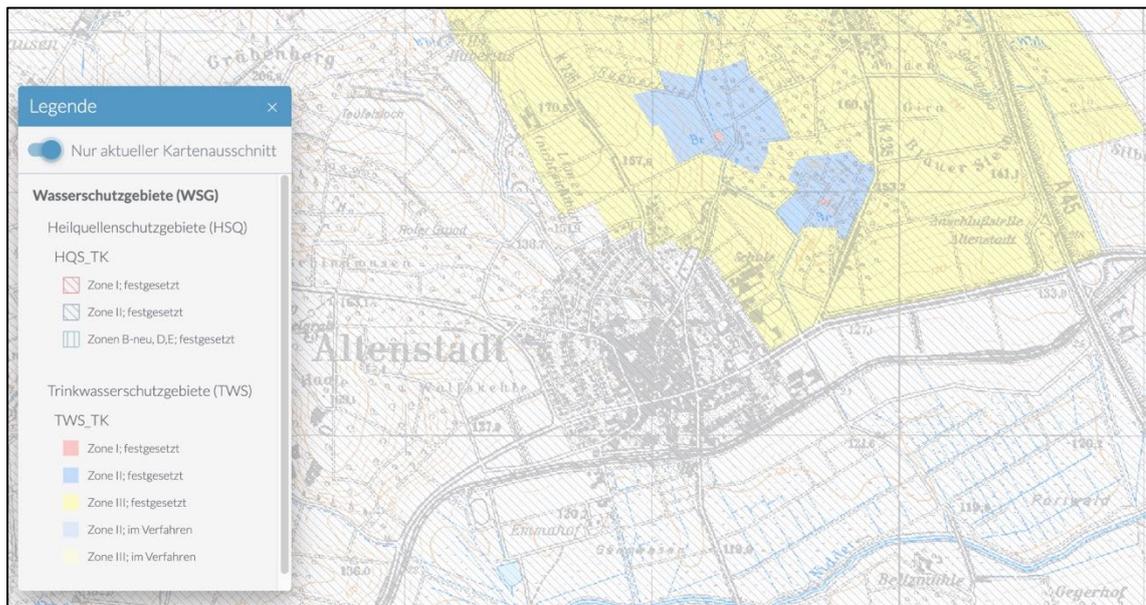


Abbildung 7: GRUSCHU Hessen Viewer - Screenshot

Fläche **Ziff. 4** scheidet aus siedlungsstruktureller Sicht aus, da sie durch ein westlich vorgelagertes Band von Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr, Rettungsdienst, Limeschule mit großflächigen Sportanlagen) von der Siedlungslage abgetrennt liegt und insbesondere durch die nach Osten exponierten Sportanlagen von einem hohen Immissionskonfliktpotenzial auszugehen ist. Einer bauliche Inanspruchnahme der noch nicht bebauten Flächen in Siedlungsrandlage steht die regionalplanerische Ausweisung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ grundsätzlich entgegen.

Die darüber hinaus im Nordosten unmittelbar angrenzenden Streuobst-Biotopkomplexe (siehe Abbildung 8), die im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen sind, schließen perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten aus.

Ergänzend zu den Flächen Ziff. 2 – 4 ist deren Lage in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Altstadt zu erwähnen. Die Anforderungen bzw. Auflagen der dazu geltenden Schutzgebietsverordnung wären im Falle der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen; sie stellen jedoch kein Ausschlusskriterium dar. Dies gilt in vergleichbarem Maße für die Lage Altstadts (und damit aller betrachteten Flächen) im Heilquellenschutzgebiet.

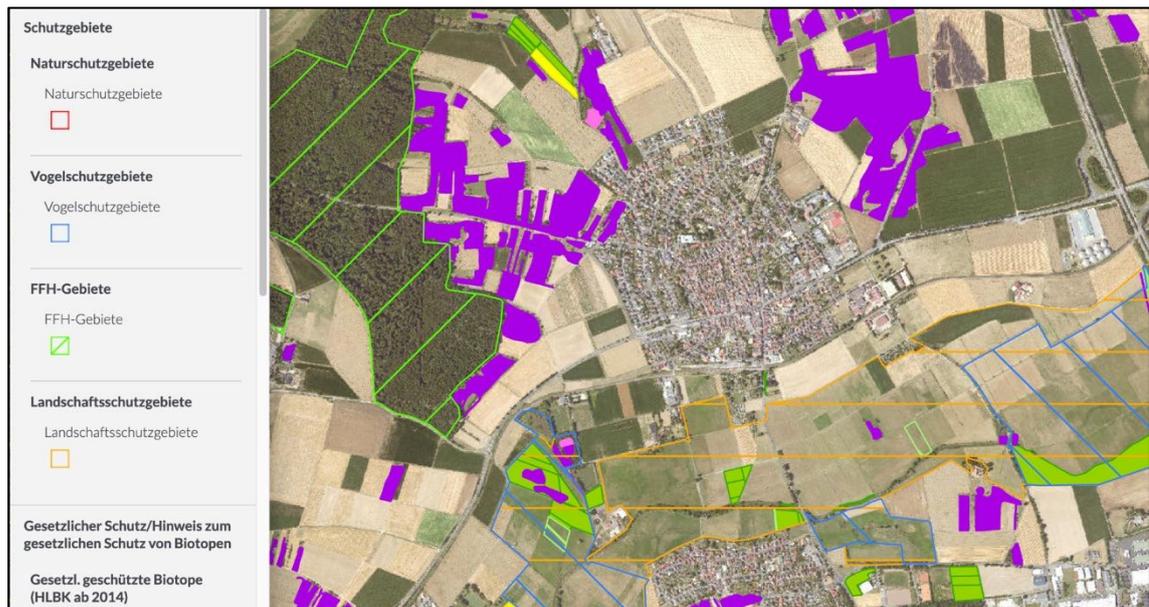


Abbildung 8: NATUREG Viewer - Screenshot

Flächenvariante **Ziff. 6** liegt vor dem südlichen Ortseingang von Altstadt an der L 3189 in Richtung Oberau. Siedlungsstrukturell ist die bauliche Inanspruchnahme dieses Bereichs abzulehnen, da er durch die Bahnstrecke der Niddertalbahn von die bebaute Siedlungslage von Altstadt abgetrennt ist. Prägend in diesem Abschnitt sind freizeitgärtnerische Nutzungen sowie der Auenbereich der Nidder, der neben einer sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung auch für die örtliche Naherholung eine hohe Bedeutung besitzt. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an. Zudem wird der gesamte Auenraum durch zahlreiche Fließgewässerabschnitte mit den dazu gehörigen wasserrechtlichen Beschränkungen (z.B. geschützte Gewässerrandstreifen) in seiner Nutzung beschränkt.

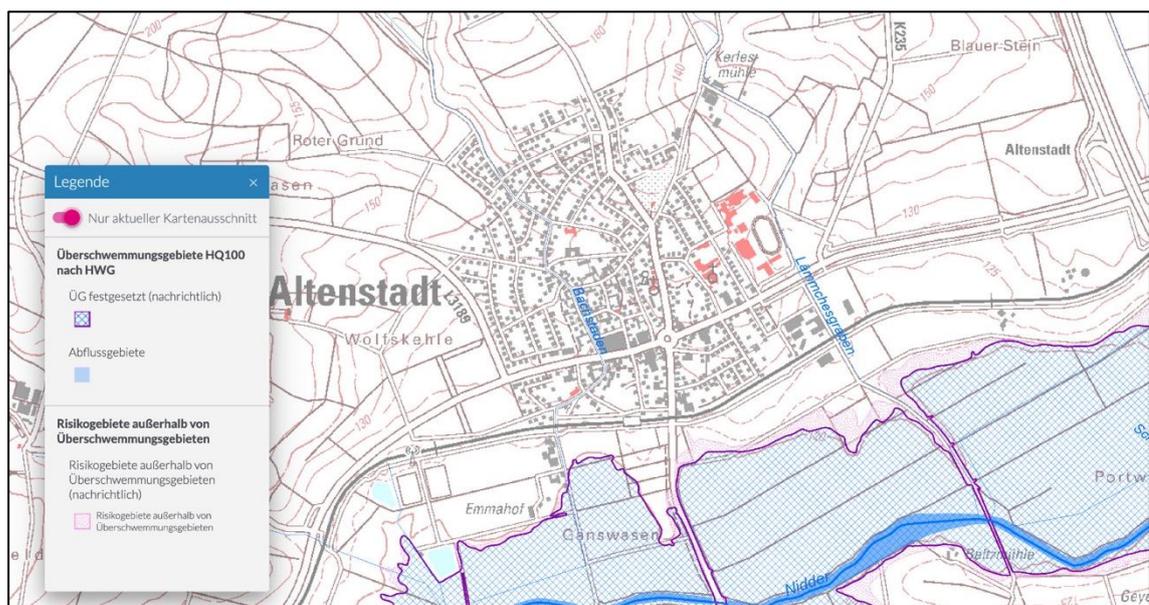


Abbildung 9: HWRM Viewer - Screenshot

Raumordnerisch steht die Ausweisung des bahnseitig angrenzenden Areals als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie des südlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ im Konflikt zu einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken.

Darüber hinaus ist dieser Abschnitt durch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie, nach HWRM-Viewer des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) gekennzeichnete „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ für eine Baugebietsausweisung grundsätzlich wenig geeignet.

Fazit:

Im Siedlungsbereich von Altenstadt existieren keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen, die für die Umsetzung des Vorhabens geeignet wären.

Unter Berücksichtigung der o.g. raumordnerischen und fachplanerischen Restriktionen sowie der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass sich in den Siedlungsrandlagen von Altenstadt keine restriktionsfreien Flächen befinden.

Im Ergebnis der Betrachtung in Frage kommender Flächenvarianten besitzt das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Altenstadt aufgrund der siedlungsstrukturellen erschließungstechnischen Rahmenbedingungen – auch unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Überlegungen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung die höchste Eignung und gleichzeitig die geringsten Restriktionen.

Waldflächen werden durch die Planung nicht tangiert.

5 Vorhabenbeschreibung und struktureller Rahmen

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt, eine rd. 2,5 ha große Fläche am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt als Standort für Pflege, Wohnen, Lebensmittelversorgung und Gesundheitsversorgung / medizinische Versorgung durch ein Ärztehaus städtebaulich zu entwickeln.

5.1 Standort Altenstadt⁶

Die Gemeinde Altenstadt (derzeit rd. 12.360 Einwohner) im Wetteraukreis ist regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Altenstadt grenzt im Norden an die Stadt Florstadt, im Nordosten an die Gemeinde Glauburg, im Osten an die Stadt Büdingen, im Südosten an die Gemeinde Limeshain, im Südwesten an die Stadt Nidderau sowie im Westen an die Stadt Niddatal. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Büdingen; das nächstgelegene Oberzentrum Hanau ca. 15 - 20 km südlich von Altenstadt.

Siedlungsstrukturell gliedert sich Altenstadt in den Kernort Altenstadt sowie die Ortsteile Heegheim, Höchst an der Nidder, Lindheim, Enzheim, Oberau, Rodenbach und Waldsiedlung. Der Kernort Altenstadt ist der größte Stadtteil (ca. 3.500 Einwohner). Es folgen die Ortsteile Waldsiedlung (ca. 2.500 Einwohner) sowie Lindheim (ca. 2.000 Einwohner). Die übrigen Ortsteile Höchst, Oberau, Enzheim, Rodenbach und Heegheim weisen Einwohnerzahlen von rd. 200 – 1.500 Einwohnern auf.

⁶ Aus: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines REWE-Marktes in Altenstadt, Frankfurter Straße – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA, Köln, März 2023, Kapitel II, 1

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2020 (Stand: 30.06.) 3.350 Personen, wobei gegenüber dem Jahr 2000 ein Wachstum von rd. + 48 % zu verzeichnen war. Mit rd. 2.540 Einpendlern und rd. 4.050 Auspendlern zeichnet sich die Stadt Altstadt durch einen negativen Pendlersaldo von rd. - 1.500 Beschäftigten aus.

Als wesentliche Einzelhandelslage ist die Ortsmitte im Kernort Altstadt zu nennen, hier befindet sich neben dem Bestandsstandort Rewe im Osten ein Penny-Markt im Westen an der dort durchlaufenden B 521, welche in der Ortslage als Vogelsbergstraße ausgewiesen ist. Zwischen den beiden genannten Lebensmittelmärkten, die sich jeweils räumlich etwas abgesetzt von der Hauptlage befinden, ist ein dichter Nutzungsbesatz festzuhalten; hier sind u.a. bspw. Apotheken, Optiker / Hörgeräteakustiker, Textilhändler, Bäckereien und Metzgereien ansässig. Außerdem sind verschiedene Dienstleister (u. a. Sparkasse, Reisebüro) und gastronomische Anbieter (u. a. Eiscafé, Pizzerien, Döner-Imbiss) vorhanden.

Ein weiterer wichtiger Nahversorgungsstandort ist Rewe und Rewe Getränkemarkt an der Hanauer Straße in Altstadt-Oberau. Desweiteren befindet sich in Altstadt-Lindheim eine Standortagglomeration mit Logo Getränkemarkt, tegut Supermarkt, Rossmann und weiteren Einzelhändlern sowie Dienstleistungsunternehmen, etwas abgesetzt hier auch ein Aldi Lebensmitteldiscounter.

5.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Gemeinde Altstadt hat mit einem regionalen Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die bauliche Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen.

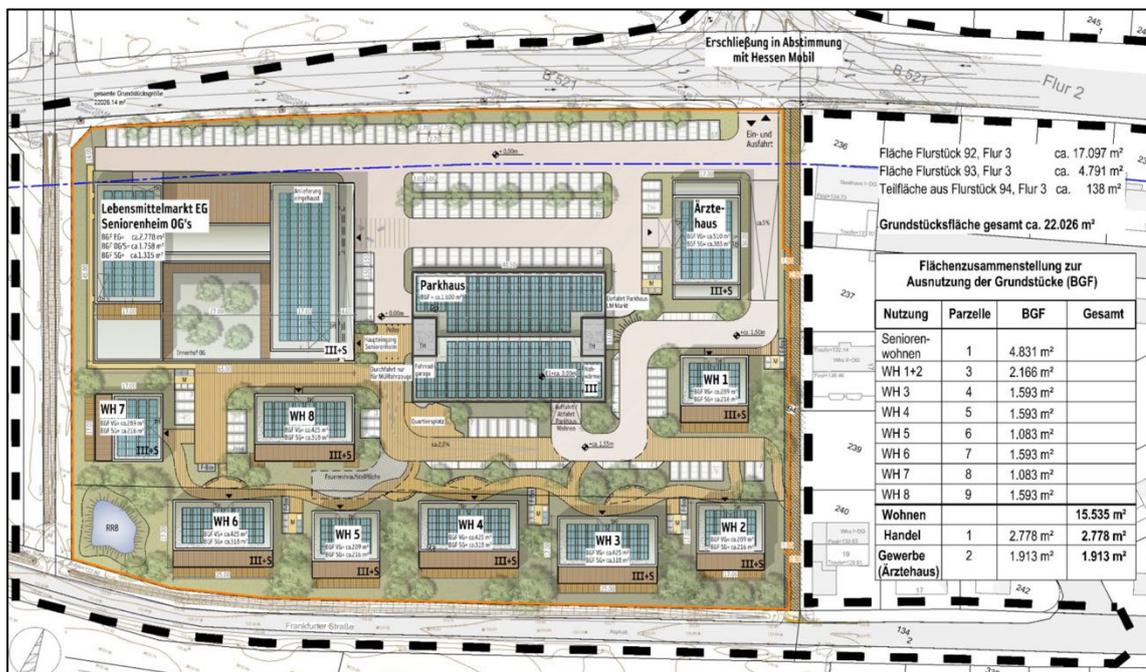


Abbildung 10: Städtebauliches Konzept – REVIKON/Feldmann Architekten

Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die von der Fa. REWE beabsichtigte Verlagerung ihres bisherigen Marktes in der Fritz-Kreß-Straße mit rd. 850 m² Verkaufsfläche (VK) in das vorliegende Plangebiet und einer Vergrößerung auf künftig rd. 1.600 m²

Abbildung 11: Eigene Darstellung auf OpenStreetMap Kartengrundlage

Im Kontext zu dieser Planungsabsicht stehen die konkreten Planungen zur Ortsumfahrung inkl. der neu geplanten Ortszufahrt westlich des Plangebietes sowie die Überlegungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Wohn-Siedlungsentwicklung, die aus räumlich-struktureller Sicht vorrangig in westlicher Richtung, also unmittelbar in nördlicher Gegenlage zum Plangebiet erfolgen soll. Daher soll bereits im Zuge dieser Planung auch der Knotenpunkt L 3189 / B 521 zu einem Kreisverkehrsplatz, als erster Baustein der Gesamtentwicklung am westlichen Siedlungsrand, umgestaltet werden. Bereits im Jahr 2018 wurden die Planungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert.

Von Seiten der Gemeinde Altenstadt wurde dabei dargelegt, dass im Vorfeld dieser Planungsüberlegungen eine Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie alternativen Flächenpotenzialen erfolgt sei. Demnach sind im Innenbereich keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen vorhanden. Aufgrund der Vielzahl an Restriktionen im Regionalplan Südhessen (Vorranggebiete für Landwirtschaft und Naturschutz) und die vorhandenen Aus siedlerhöfe (Geruchsimmissionen), Bodendenkmäler (z.B. Limes) etc. sind im räumlichen Umfeld des zentralen Ortsteils Altenstadt keine Alternativflächen (siehe dazu auch Kap. 4.2) vorhanden.

Zu der geplanten Entwicklung am westlichen Ortsrandbereich wurden auch bereits mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Im Ergebnis ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Landesstraße L 3189 in Richtung Florstadt bis an die derzeitige Siedlungsgrenze im Bereich der Obergasse geplant, was sich positiv auf das Geschwindigkeitsniveau in diesem Streckenabschnitt auswirken wird. Diese Erschließungsvariante wurde bereits in den Grundzügen mit Hessen Mobil abgestimmt.⁸

⁸ zitiert aus: Aktenvermerk zum Besprechungstermin vom 14.03.2018, Verfasser: Planungsbüro Fischer, 06.04.2018

6 Übergeordnete und räumliche Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2020) / Regionalplan (RPS 2010)

Die Gemeinde Altenstadt ist als Unterzentrum im Strukturraumtyp „Verdichteter Raum (VR)“ innerhalb der Regionalachse (Frankfurt am Main / Bad Vilbel / Nidderau / Altenstadt / Nidda) ausgewiesen.

Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Die unbesiedelte Landschaft zwischen den Achsen soll von Besiedlung freigehalten werden.⁹

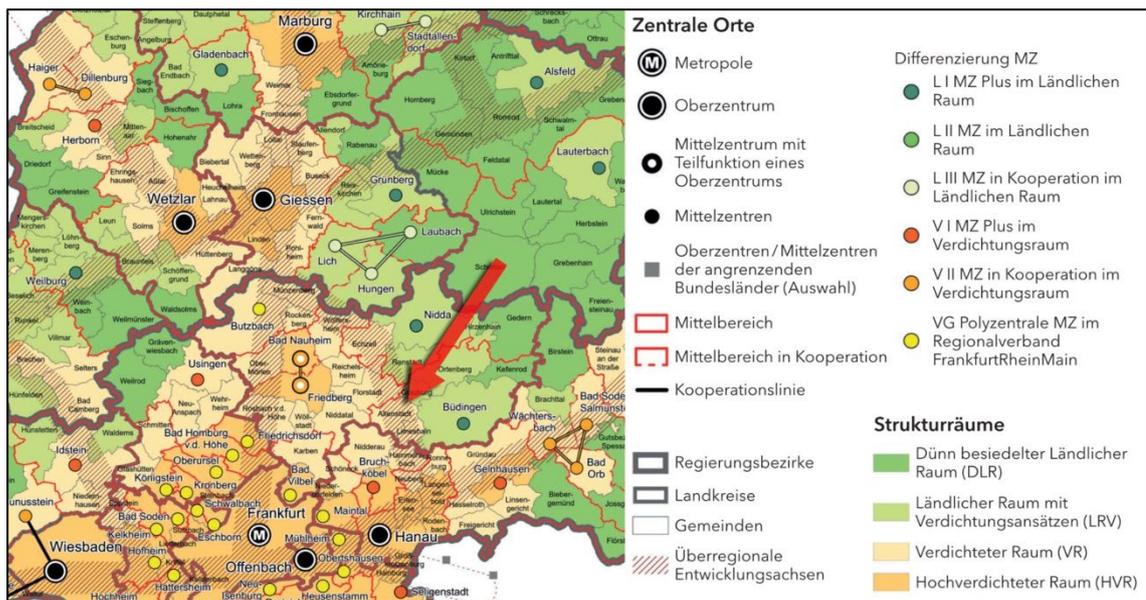


Abbildung 12: Zentrale Orte und Strukturräume (Quelle: LEP 2020)

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.¹⁰

In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.¹¹

Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.¹²

Die Gemeinde Altenstadt grenzt unmittelbar an den südhessischen Verdichtungsraum an. Durch die ergänzende Lage des Kernorts Altenstadt an einer überregionalen Entwicklungsachse (Bundesautobahn – A 45) sowie einer regional bedeutsamen Nahverkehrsstrecke (Niddertalbahn) mit einem Regional-Bahnhaltepunkt (Bahnhof Altenstadt) ist in Altenstadt die Entwicklungsdynamik aus der europäischen Metropolregion Rhein-Main noch deutlich spürbar.

⁹ RPS 2010, G 3.3-2

¹⁰ RPS 2010, G 3.2.3-2

¹¹ RPS 2010, G 3.2.3-3

¹² RPS 2010, G 3.2.3-4



Abbildung 13: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Regionalplan Südhessen 2010

Der RPS 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit einer Überlagerung durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Das Plangebiet wird im Norden tangiert von der Bundesstraße B 521, die als „Bundesfernstraße – Bestand“ gekennzeichnet ist und im Süden durch die Trasse der Niddertalbahn (Bad Vilbel – Glauburg – Stockheim, Streckennummer 3745), die im Regionalplan Südhessen 2010 als „Regional-, Nahverkehrsbahnstrecke – Bestand“ gekennzeichnet ist. In einer Entfernung von rd. 500m in östlicher Richtung befindet sich der Bahnhof Altstadt, der als „Regional-Bahnhaltepunkt“ ausgewiesen ist.

Der beabsichtigte Nutzungsmix der Plangebietskonzeption entspricht der raumordnerischen Einstufung Altenstadts als Unterzentrum. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Regional- und Nahverkehrsachse und unmittelbare Nachbarschaft zum Siedlungsbereich mit den zentralen örtlichen Funktionen in fußläufiger Erreichbarkeit besitzt das Plangebiet darüber hinaus eine besondere Eignung im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Integration und die Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr.

Mit der Ortsumfahrung wird das Ortszentrum von Altstadt eine deutliche Aufwertung erfahren. Mit dem, südwestlich des Plangebietes geplanten Kreisverkehrsplatz wird perspektivisch der Ortseingang von Altstadt nach Südwesten verlagert.

6.1.1 Zielabweichungsverfahren

Aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsvorhaben und der raumordnerischen Einstufung Altenstadts als Unterzentrum war im Vorfeld der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Mit Beschluss vom 14.07.2023 durch die Regionalversammlung Südhessen wurde der beantragten Zielabweichung zugestimmt.

Die Zulassung der Abweichung wurde mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen dessen Ziele nicht vorliegt.
2. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entziehen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

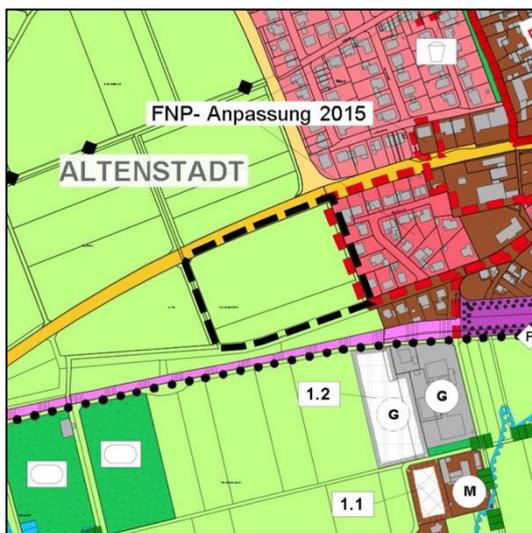


Abbildung 14: FNP - vor der Änderung



Abbildung 15: FNP - nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) für die geplante Umsetzung der Baukonzeption ist, neben der Aufstellung eines Bebauungsplans, auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde hierfür bereits gefasst.

In Umsetzung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wird die Gebietsgliederung des Bebauungsplans in die Darstellung einer „Sonderbaufläche – Lebensmittelhandel und Seniorenwohnanlage“ (S-L/W) im nordwestlichen Bereich und im Übrigen als „gemischte Bauflächen“ (M) geändert.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

6.3 Bauungsplan

Für den Kernbereich des Plangebietes selbst existiert bislang kein Bauungsplan. Das Projektgebiet ist planungsrechtlich als „Außenbereich“ zu beurteilen.



Abbildung 16: benachbarter B-Plan (Ausschnitt)

Der östlich angrenzende Siedlungsrand ist planungsrechtlich gefasst durch die aktuelle Änderung und Ergänzung der Bauungspläne Nr. 3 und 7 aus dem Jahr 2015.

Dieser Bauungsplan setzt die bestehende Bebauung entlang der Vogelbergstraße (B 521, Ortsdurchfahrt) als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Die südlich anschließende Bebauung zwischen der Straße „Römerbrunnen“ und der „Frankfurter Straße“ wird als „reines Wohngebiet“ (WR, gem. § 3 BauNVO) festgesetzt.

6.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

6.4.1 Denkmalschutz

Bereits im Jahr 2018 wurden die Planungen der Gemeinde Altstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altstadt mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert. Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege wurde klargestellt, dass hinsichtlich der geplanten Gebietsentwicklung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da das Plangebiet im 300m Radius zur Fundstelle Kastell Altstadt liegt ist jedoch im weiteren Verfahren eine geomagnetische Prospektion durchzuführen, sofern dies die anstehenden Bodenverhältnisse erlauben. Anderenfalls werden Grabungen erforderlich.¹³

Diese Grabungen sind zwischenzeitlich bereits erfolgt und abgeschlossen.

6.4.2 Lärmschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

¹³ zitiert aus: Aktenvermerk zum Besprechungstermin vom 14.03.2018, Verfasser: Planungsbüro Fischer, 06.04.2018

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte¹⁴	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

Aufgrund des geplanten Nutzungsmixes aus Einzelhandel und Wohnen in Verbindung mit der Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße im Norden, Bahnstrecke im Süden sowie der laufenden Planung zur Ortsumfahrung Altstadt wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten¹⁵ ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

¹⁴ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

¹⁵ Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 4420/I (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 02/2025)

7 Festsetzungen



Abbildung 17: Planteil - unmaßstäblich

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Das neue Quartier wird überwiegend als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung zur Entwicklung eines Quartiers mit einem breiten innerörtlichen Zulässigkeitsspektrum, vor dem Hintergrund der perspektivisch geplanten Verlagerung des westlichen Siedlungsrandes in Verbindung mit der Realisierung geplanten Ortsumfahrung und der Abstufung des angrenzenden Abschnittes der Bundesstraße in die Ortsdurchfahrt.

Im wesentlichen Unterschied zum „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO muss jedoch die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Damit ist dieser Gebietstyp geradezu auf die Bedürfnisse von dynamischen innerstädtischen Quartieren maßgeschneidert.

Zulässig sind, gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

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.

Flankierend dazu wurden die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für diesen Gebietstyp an die Rahmenbedingungen der hierfür vorrangig in Frage kommenden Bereiche (innerstädtische, gewachsene und oft dicht bebaute Gebiete) durch höhere Dichtewerte angepasst.

Urbane Gebiete sollen eine Nachverdichtung in Städten und besonders in Ballungsräumen dahingehend ermöglichen, dass Wohnen und Gewerbe in Innenstadtlagen bauplanungsrechtlich erleichtert wird. Sie bieten gegenüber klassischen Mischgebieten ein flexibleres Verhältnis der Nutzungen Wohnen und Gewerbe und ermöglichen ohne besondere Begründung ein höheres Maß der Verdichtung.¹⁶

Damit entspricht dieser Gebietstyp der gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung für dieses Areal im Kontext zur geplanten weiteren Siedlungsentwicklung von Altstadt (siehe Abbildung 1).

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die nach § 6a Abs. 3 vorgesehenen ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹⁷ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

¹⁶ zitiert aus: Bundesrat Drucksache 708/16 vom 31.03.17

¹⁷ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁸:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁹

*Sex-Shops*²⁰:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

7.2 Sondergebiet – Lebensmittelmarkt und Seniorenwohnen (SO – L/S)

Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes ist die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² geplant. Die hierfür vorgesehenen Kundenparkplätze sollen vorgelagert entlang der nördlich verlaufenden Straßenparzelle angeordnet werden.

Aus Gründen des gebotenen Bodenschutzes sowie aus städtebaulich gestalterischen Überlegungen ist das Marktgebäude, ebenso wie die übrige Bebauung im neuen Quartier, in mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen. In den Obergeschossen sollen eine Seniorenwohnanlage sowie eine Tagespflegeeinrichtung und medizinische Versorgungseinrichtungen untergebracht werden.

Diese Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauNVO planungsrechtlich gefasst.

¹⁸ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁹ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

²⁰ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Das Sondergebiet erhält die konkretisierende Zweckbestimmung „Lebensmittelhandel und Seniorenwohnen“ (SO-L/S) und dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² sowie einer Seniorenwohnanlage. Darüber hinaus zulässig sind auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speiseeinrichtungen, eine Tagespflegeeinrichtung sowie medizinische Versorgungseinrichtungen.

Im Sondergebiet SO-L/S können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird für die beiden Nutzungstypen einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

Im Sondergebiet **SO-L/S** sowie im Urbanen Gebiet **MU** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie durch
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im Sondergebiet SO-L/S sind weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 1,0 und im Urbanen Gebiet MU2 bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

7.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse

In den Teilbereichen SO-L/S sowie MU1, wird, bei maximal zulässigen 3 Vollgeschossen (III), gem. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Im Inneren des Plangebietes (Bereich MU2) ist ein zentrales Parkhaus mit bis zu 4 Geschossen geplant, in dem der Stellplatzbedarf aus dem Bereich MU1 untergebracht werden soll. Die GFZ wird für diesen Teilbereich MU2, in Relation zwischen der vergleichsweise kleinen Bezugsfläche des Teilbereiches und der Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen, auf 2,4 begrenzt.

Die Festsetzungen folgen dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglichen eine verdichtete Bebauung.

7.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden die Bebauungshöhen durch eine Traufhöhe als oberen Bezugspunkt und die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

Die Konzeption sieht einen bis zu 16 m hohen Baukörper für den Lebensmittelmarkt mit Seniorenwohnanlage und ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen vor.

In Richtung der Bestandsbebauung am derzeitigen Siedlungsrand von Altstadt reduziert sich die zulässige Bebauungshöhe bis auf max. 11 m). Damit wird Bezug genommen auf die dort vorhandene Bebauung aus 2 Vollgeschossen.

Im unmittelbaren Zufahrtsbereich wird, durch die Anhebung auf max. 12 m (bei ebenfalls max. III Vollgeschossen), ein städtebaulich gestalterischer Akzent geschaffen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der aktuell zur Bundesstraße noch geltenden Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG, des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens und der geplanten Randeingrünung.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete, bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In zwei Teilbereichen des Plangebietes ist werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nachfolgende Überschreitungsmöglichkeiten geregelt:

- für den Teilbereich des Sondergebietes **SO-L/S** wird eine weitere GRZ Überschreitung der Regelzulässigkeit von 0,8 **bis zu 1,0** festgesetzt,
- für den Teilbereich des Urbanen Gebietes **MU2** wird eine weitere GRZ Überschreitung der Regelzulässigkeit von 0,8 **bis zu 0,9** festgesetzt,

jedoch nur sofern diese Anlagen (z.B. Fußwege, Stellplätze) in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Ökopflaster, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

Durch diese einschränkende Bestimmung erfolgt eine Minderung der Auswirkungen durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

7.5 Abweichende Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die „abweichende Bauweise“ (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese unterscheidet sich zur „offenen Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch, dass die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m nicht besteht. Im Sinne des Bodenschutzes und der Planungsabsicht zur Entwicklung eines durchmischten und zentralen innerörtlichen Quartiers soll damit der Rahmen, z.B. für längere Hausformen bzw. verdichtete Gebäudetypen eröffnet werden.

7.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Knotenpunkt der Bundesstraße B 521 mit der L 3189 vorgesehen, der zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden soll und einen Abzweig nach Süden in das Plangebiet erhalten soll.

Die hierfür erforderlichen Flächen sowie die im Westen angrenzende Parzelle der B 521 werden im Bereich des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Mit dem geplanten Bau der südlich verlaufenden Ortsumgehung (siehe Abbildung 1) soll, vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungsentwicklung nördlich des Plangebietes, die aktuell östlich des Plangebietes im Bereich der Tankstelle befindliche OD Grenze bis an die westliche Grenze des Plangebietes verlegt werden.

Der im Süden angrenzende Abschnitt der „Frankfurter Straße“ wird, entsprechend seiner derzeitigen Funktion, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein 3m breiter Fußweg angelegt. Dieser dient der Vernetzung des Plangebietes sowohl in Richtung der Vogelsbergstraße (B 521) inkl. der im Nordosten bestehenden Wohngebiete, als auch in Richtung der Frankfurter Straße.

7.6.1 Stellplätze

Im Norden des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Fläche dient in erster Linie zur Unterbringung der ebenerdig anzulegenden Kundenstellplätze zum geplanten Lebensmittelmarkt, die außerhalb der Baugrenzen liegen.

Stellplätze sind darüber hinaus auch in den übrigen Teilen des Plangebietes zulässig.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Planung zur infrastrukturellen Erschließung ist aktuell in Arbeit und wird in der weiteren Planung konkretisiert und inhaltlich ergänzt.

7.7.1 Regenwassersammlung und -nutzung

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist die Sammlung (durch den Einbau von Zisternen) und Nutzung von Regenwasser vorgesehen.

Überschüssiges Wasser ist zu versickern oder dem im Südwesten des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewäs-

serung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben.

7.8 Immissionsschutz

Gegenüber der Vorentwurfsversion der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Gebietszufahrt vom geplanten Kreisverkehrsplatz auf der Vogelsbergstraße entlang der östlichen Plangebietsgrenze bis zum Abzweig in das zentral geplante Parkhaus nun als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, da alle Ziel- und Quellverkehre bis zu diesem Punkt über diesen Straßenabschnitt laufen und sich ab diesem im Plangebiet verteilen.

Auf Grund dessen ist für diesen neu geplanten öffentlichen Straßenabschnitt die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) anzuwenden, während für den Rest des Plangebietes (Sondergebiet und urbane Gebiete) die DIN 18005 gilt.

Die von der neuen Straße berechneten Immissionen unterschreiten an allen Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV. Daher sind keine Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich.²¹

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) zur Abschirmung der in den beiden Baugebieten zulässigen schutzbedürftige Nutzungen vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße und der Bahnstrecke aus stadtgestalterischer Sicht ausscheiden, werden, auf Basis des Immissionsgutachtens²², Festsetzungen passiven Schallschutz getroffen, die ein gesundes Wohnen gewährleisten.

In den Bereichen des urbanen Gebietes (**MU1** und **MU2**), in denen, gem. Immissionsgutachten, die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von $L = 45 \text{ dB(A)}$ überschritten werden²³, ist, beim Neubau von Gebäuden, in allen zum Schlafen genutzten Räumen (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer) von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung vorzusehen. Möglich ist auch die Verwendung von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen ("Hafencityfenster" o.ä.).

Im Sondergebiet **SO-L/S** sind, für das geplante Seniorenheim, entlang der zur Bundesstraße orientierten Fassade keine offenbaren Fenster von zu schützenden Räumen vorzusehen. Offenbare Fenster von zu schützenden Räumen sind dort nur zulässig, wenn diese durch Anordnung von nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) vom Verkehrslärm ausreichend abgeschirmt werden.

Ausnahmen von den o.g. gebietsbezogenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.

Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde wurde für das Sondergebiet und die als „urbanes Gebiet“ festgesetzten Teile des Plangebietes gliedernd festgesetzt, dass „Pflegeanstalten“, die unter Nr. 6.1 g der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA Lärm) fallen und damit einen sehr hohen Schutzanspruch genießen, der im

²¹ aus: Kapitel 8 des Immissionsgutachtens

²² Immissionsprognose Nr. 5696/II vom 24.02.2025, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (Anlage zum Bebauungsplan)

²³ siehe Kap. 7.4 der Immissionsprognose Nr. 5696/II vom 24.02.2025, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (Anlage zum Bebauungsplan)

Plangebiet ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann, nicht zulässig sind. Die hier geplante Seniorenwohnanlage sowie auch Tagespflegeeinrichtungen fallen nicht unter diesen Begriff der „Pflegeanstalten“ (i.S. Nr. 6.1g TA-Lärm).

7.9 Baugestaltung

7.9.1 Dachneigung und Dachbegrünung

Dächer der Hauptgebäude sind als flach geneigte bzw. Flachdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt bis 10°. Flachdächer ($\leq 10^\circ$) sind mind. extensiv zu begrünen.

Diese Form der Dachgestaltung ist für die, zur Umsetzung siedlungsökologischer Ziele (siehe dazu auch in Kap. 7.10.1) angestrebte Dachbegrünung im gesamten Plangebiet erforderlich.

7.9.2 Grundstückseinfriedungen

Ebenfalls zur Umsetzung siedlungsökologischer Ziele (siehe dazu auch in Kap. 7.10.1) sowie zur Sicherstellung der Durchquerbarkeit des Plangebietes für Kleintiere dient die Festsetzung zum Bodenabstand von Grundstückseinfriedungen und zur Begrünung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken bzw. zur Ausgestaltung als lebende Hecken.

7.9.3 Ausschluss von Schottergärten

In Konkretisierung des § 35 Abs. 9 Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) wird verbindlich festgesetzt, dass die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig ist, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

7.9.4 Werbeanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sind sowohl stadtgestalterisch, als auch in Bezug auf die Belange der Verkehrssicherheit auf der angrenzend verlaufenden Bundesstraße sowie den hierzu geltenden straßenrechtlichen Vorschriften (z.B. Bauverbots-, Baubeschränkungszone nach § 9 Fernstraßengesetz) ausgerichtet.

7.10 Berücksichtigung von Umweltbelangen

7.10.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch

Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Hinweise:

Die grünordnerischen Regelungsinhalte werden im Laufe des Verfahrens ggf. konkretisiert, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB verwiesen.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- die Begrünung der Flachdächer sowie
- durch die wasserdurchlässige Herstellung von privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen mit mind. 15 cm Bodenabstand auszuführen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze können aber zur freien Landschaft hin orientiert werden.

Dachbegrünung

Im gesamten Baugebiet wird die Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben. Dazu wird die zulässige Dachneigung auf ein Spektrum von 0° - 12° beschränkt. Dachbegrünungen schaffen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, puffern anfallendes Niederschlagswasser und reduzieren damit die Abflussmengen und -spitzen, reduzieren Aufheizungseffekte und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Hinweis:

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünten Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist. Diese Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt des Gründaches sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in geeigneter Darstellung nachzuweisen.

Gewässeraufwertung

Der im westlichen Randbereich verlaufende linear ausgebaute Gewässergraben wird bislang von zwei Wirtschaftswegeparzellen flankiert, die als Grasweg genutzt werden. Im Rahmen des s Bebauungsplan wird er entlang der Ostseite des Gewässers verlaufende Weg aufgegeben. Der hier zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen (§ 23 Hess. Wassergesetz – HWG) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier soll eine die wasserrechtlichen Vorgaben unterstützende Gestaltung durch Nutzungsextensivierung und entsprechende Pflege erfolgen.

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Der Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB), der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) insbesondere durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) dient die Festsetzung zur Förderung der Sonnenenergienutzung. Der zufolge sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50% der Dachflächen, vorzusehen.

In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

Boden-/Grundwasserschutz

Unter Verweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist auf den Grundstücksflächen die Möglichkeit der Wasserversickerung vorrangig zu erhalten. Dies wird berücksichtigt durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist dem im Südwesten geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Empfehlungen/ Hinweise:

Generell ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten und die Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und abzuschirmen.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

7.10.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Die naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen befinden sich in der Bearbeitung und werden im laufenden Verfahren ergänzt.

7.10.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen²⁴.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.

²⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die vorgeschriebene Begrünung der Dachflächen dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet MU1	9.910 qm	29,1 %
Urbanes Gebiet MU2	3.484 qm	10,2 %
Sondergebiet SO-L/S	6.828 qm	20,0 %
Straßenflächen	8.735 qm	25,6 %
Wirtschaftswege	3.031 qm	8,9 %
Fuß-/Radweg	317 qm	0,9 %
Gewässerrandstreifen	891 qm	2,6 %
Gewässer	359 qm	1,1 %
Rückhaltebecken	544 qm	1,6 %
GESAMT	34.099 qm	100,0 %

9 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Nachfolgende Hinweise für die nachfolgende Planungs-/Ausführungsebene sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangen:

9.1 Deutsche Bahn

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit Eisenbahnverkehrs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB InfraGO AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

Bauarbeiten

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

9.2 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik NL Südwest, BB1 PTI 24, Eigilstraße 2, 36043 Fulda, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir

bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9.3 Straßenrechtliche Belange

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 521 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Bundesstraße 521 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

9.4 Stromversorgung

Die OVAG Netz GmbH, Friedberg weist auf folgende Punkte hin:

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung.

Unter planauskunftstrom@ovag-netz.de können entsprechende Bestandspläne angefordert werden.

Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43) 981 - 0 in Verbindung setzt.

9.5 Stellplatzgestaltung

Das Polizeipräsidium Mittelhessen weist auf folgendes hin:

Aufgrund steigender Unfallzahlen im Zusammenhang mit Parkvorgängen wird empfohlen, die Dimensionierung der Stellplätze an aktuelle Fahrzeuggrößen anzupassen. Es wird eine Mindestgröße von 2,50m x 5,00m, besser jedoch eine Größe von 2,75m x 6,00m empfohlen.

9.6 Archäologische Denkmalpflege

Der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises weist auf folgendes hin:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen vorgeschichtliche Befunde und die Reste des römischen Vicus Altstadt. Im Bereich des eigentlichen Bebauungsplanes sind diese bereits zum größten Teil ausgegraben.

Allerdings zeigte die Grabung, dass die Befunde unter die heutige Verkehrsfläche reichen. Gerade in diesem Bereich soll ein größerer Verkehrsknotenpunkt entstehen. Es

ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung während der Bauarbeiten in den bisher nicht zugänglichen Verkehrsflächen muss eine archäologische Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt werden.

Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

9.7 Brandschutz

Die Fachstelle Brandschutz des Wetteraukreises weist auf folgendes hin:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z. B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

10 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 2,0 = 1.200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 1.200 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – III / IV (als Höchstgrenze)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (§ 2 Abs. 5 HBO), oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemeinde Altenstadt

April 2025