



Gemeinde Altstadt
Ortsteil Altstadt

Änderung des Flächennutzungsplans „Frankfurter Straße“

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

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

Teil C: 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

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Altenstadt 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-Kreiß-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 Altenstadt 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 Altenstadt 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 Altenstadt 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)

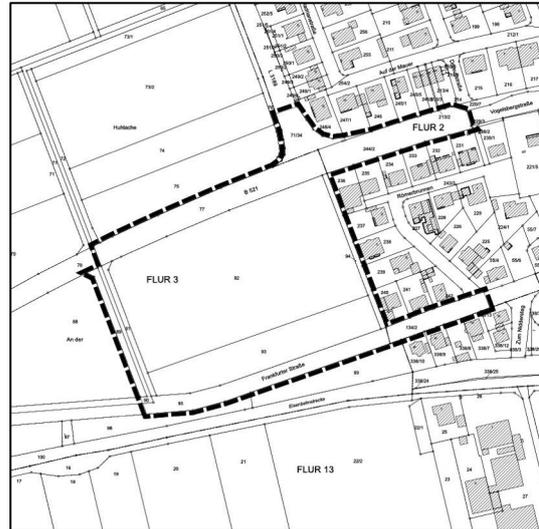


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage von Altstadt 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 Altstadt:

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 Altstadt. 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 Altstadt ist Verknüpfungsort mehrerer klassifizierter Straßen. Insgesamt 2 Kreis- und 2 Landesstraßen münden im Bereich der Ortslage Altstadt 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. Darüber hinaus erfolgte bereits, vor dem Hintergrund der mittel- bis langfristig beabsichtigten Siedlungsentwicklung, im Vorfeld eine Kontaktaufnahme mit Hessen Mobil bezüglich der angestrebten Verlegung der OD-Grenzen.

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)

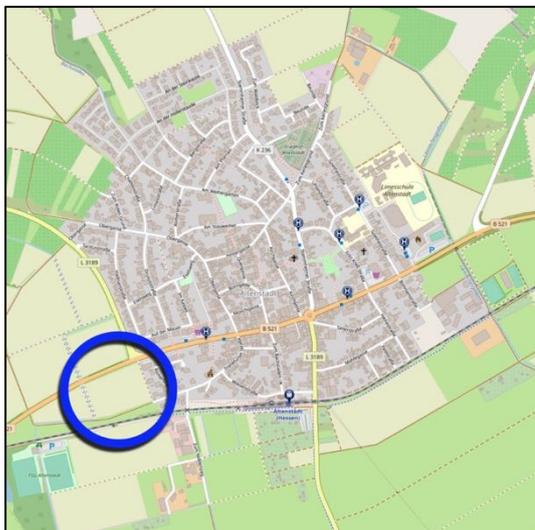


Abbildung 4: Plangebiet und RMV Haltestellenkarte

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.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 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:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,

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. 0) 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.

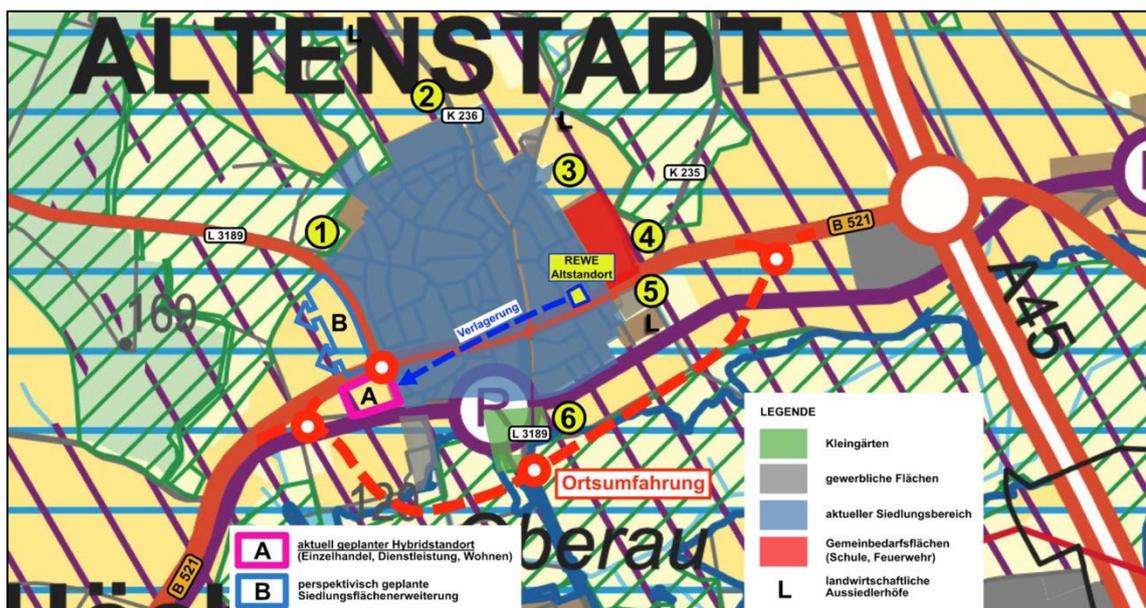


Abbildung 5: Eigene Darstellung auf Regionalplan Grundlage

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).

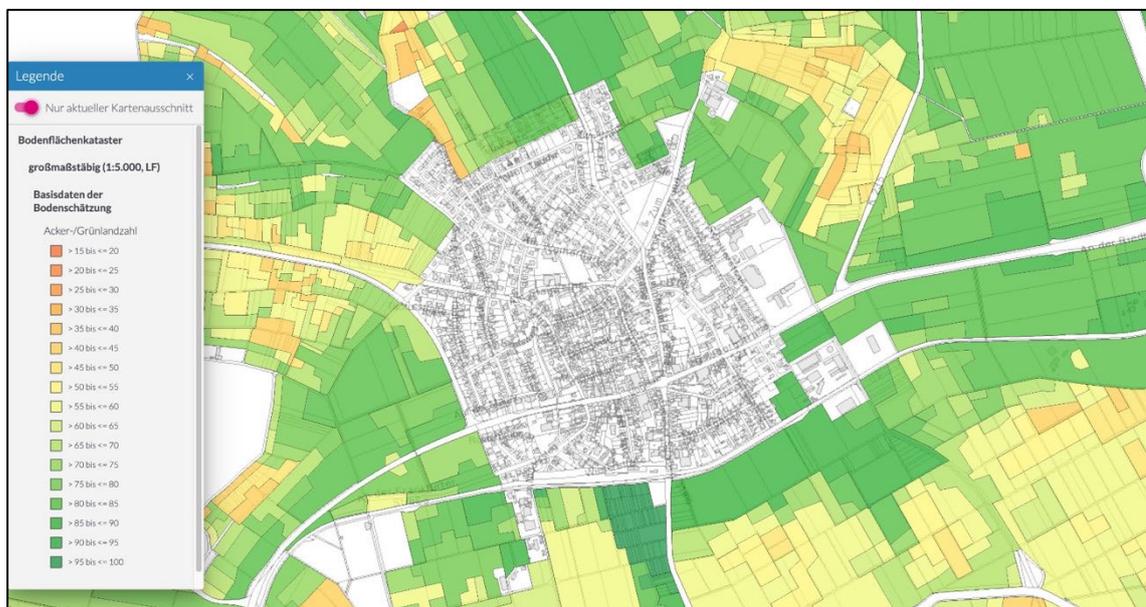


Abbildung 6: Boden Viewer - Screenshot

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.

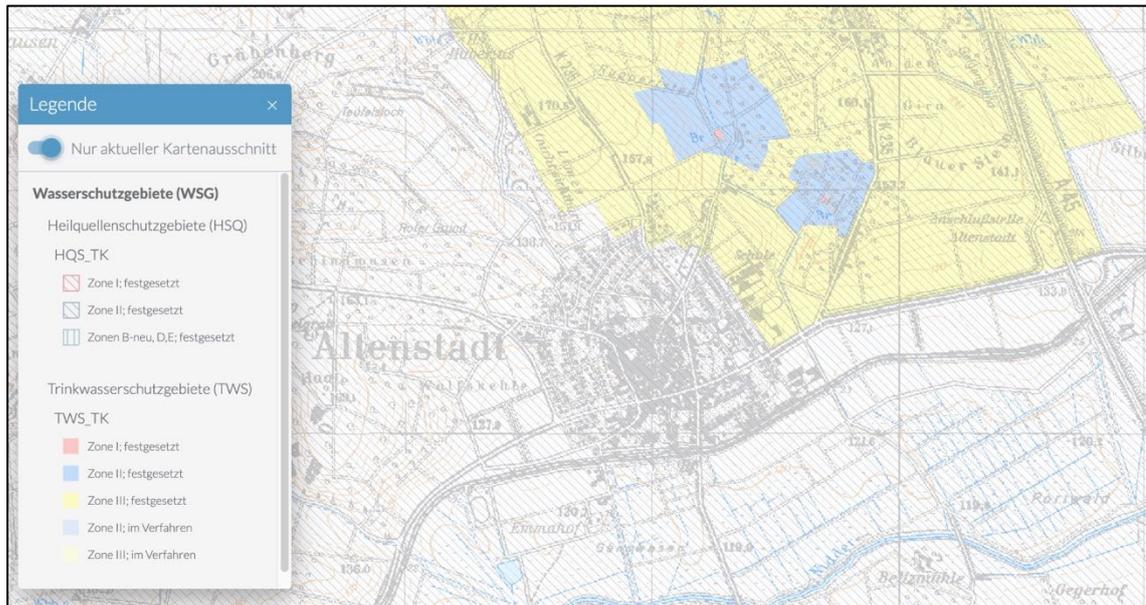


Abbildung 7: GRUSCHU Hessen Viewer - Screenshot

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 baulichen 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.

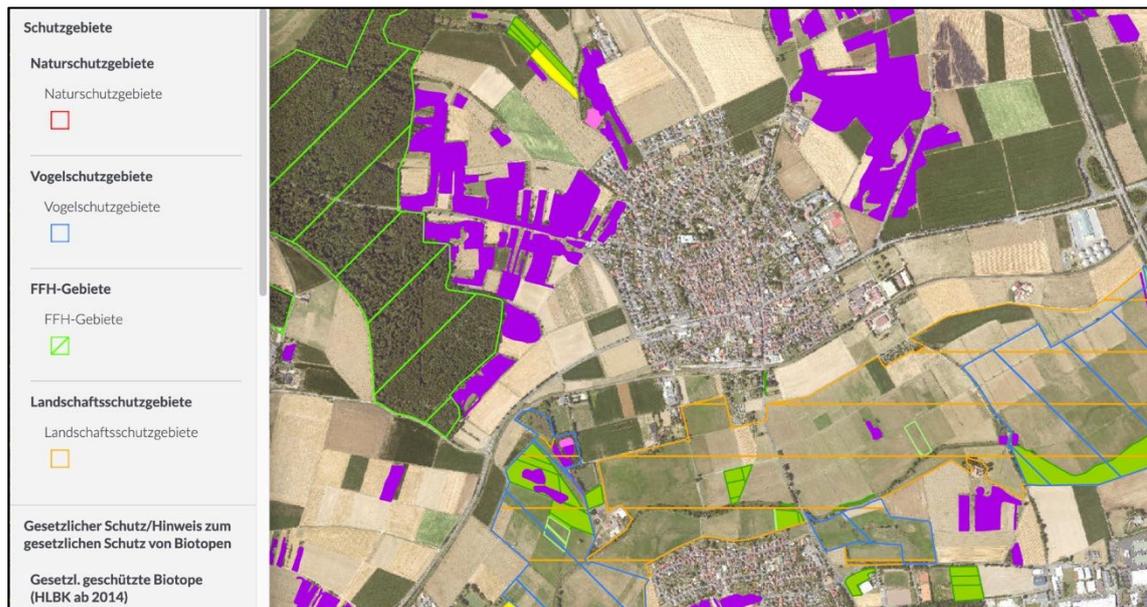


Abbildung 8: NATUREG Viewer - Screenshot

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 Altenstadt durch einen negativen Pendlersaldo von rd. - 1.500 Beschäftigten aus.

Als wesentliche Einzelhandelslage ist die Ortsmitte im Kernort Altenstadt 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 Altenstadt-Oberau. Desweiteren befindet sich in Altenstadt-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 Altenstadt hat mit einem regionalen Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die bauliche Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen.

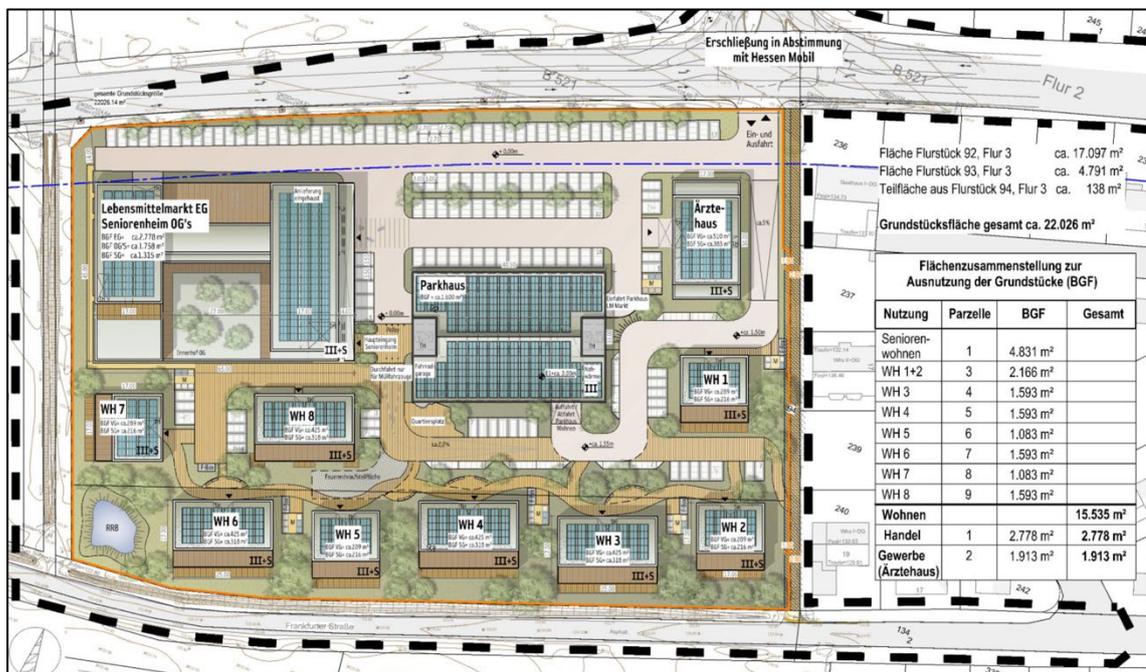


Abbildung 10: Städtebauliches Konzept – REVIKON/Feldmann Architekten

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

VK. Damit ist der Lebensmittelmarkt als „großflächiger Einzelhandelsbetrieb⁷“ zu bewerten.

Die Zufahrt in das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr ist über den geplanten Kreisverkehrsplatz im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Kfz sollen nach der Einfahrt in das Gebiet sofort in ein zentral angeordnetes Parkhaus bzw. auf die nördlich angrenzend vorgesehenen Außenstellplätze geleitet werden. Der Lebensmittelmarkt ist westlich des Parkhauses im Erdgeschoss vorgesehen. In den Obergeschossen sind ein Seniorenwohnheim sowie ergänzende Pflegeeinrichtungen geplant. Östlich des Parkhauses, im unmittelbaren Zufahrtsbereich ist ein Ärztehaus vorgesehen.

Durch die Anordnung der Handels-/Dienstleistungsnutzungen inkl. Parkhaus im Norden wird die bereits entlang der gesamten Ortsdurchfahrt von Altstadt bestehende Struktur ergänzt. Die publikumswirksamen und damit auch verkehrsintensiven Nutzungen werden unmittelbar an der Gebietszufahrt orientiert, da der südliche Teil des Plangebietes für die Errichtung von 8 Wohngebäuden vorgesehen ist.

Die Bebauung des Plangebietes ist mit drei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Obergeschoss als Staffelgeschoss (= kein Vollgeschoss i.S. des Hess. Bauordnung) vorgesehen. Die Dachflächen aller Gebäude werden für die Sonnenenergiegewinnung genutzt. Anfallende Niederschlagswässer sollen gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Überschüssiges Wasser soll in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes geleitet werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Niddertalbahnstrecke und der Exposition zur künftigen Ortsumfahrung wird die Vereinbarkeit dieser Gebietsgliederung mit Belangen des Immissionsschutzes auf Ebene der Bauleitplanung durch ein Immissionsgutachten geprüft.

5.3 Überlegungen zur Siedlungsentwicklung



⁷ Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) wurde festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“

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 Altstadt 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 Altstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altstadt mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert.

Von Seiten der Gemeinde Altstadt 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 Altstadt 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

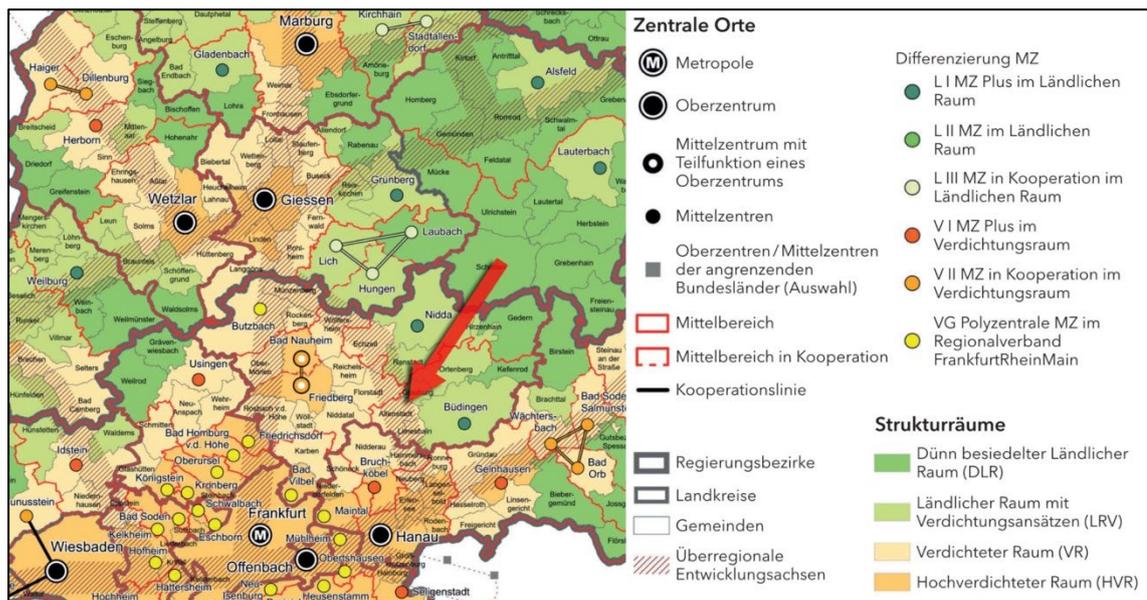


Abbildung 12: Zentrale Orte und Strukturräume (Quelle: LEP 2020)

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 Altenstadt, 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 Altenstadt eine deutliche Aufwertung erfahren. Mit dem, südwestlich des Plangebietes geplanten Kreisverkehrsplatz wird perspektivisch der Ortseingang von Altenstadt 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)

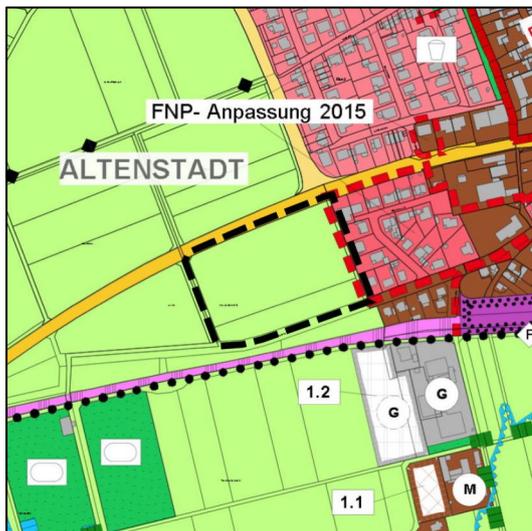


Abbildung 14: FNP - vor der Änderung

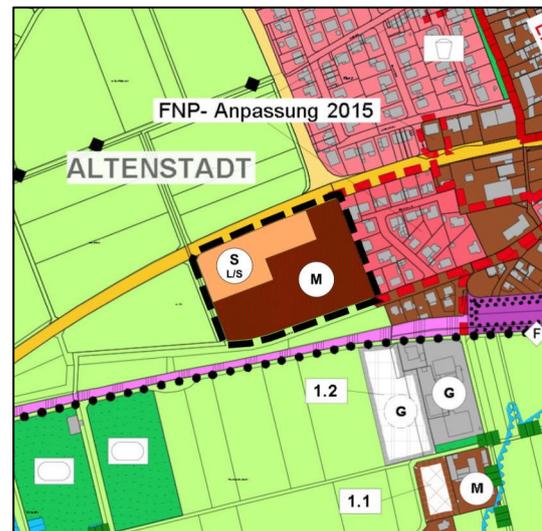


Abbildung 15: FNP - nach der Änderung

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 Bebauungskonzeption 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 Bebauungsplan

Für den Kernbereich des Plangebietes selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. 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 Bebauungspläne Nr. 3 und 7 aus dem Jahr 2015.

Dieser Bebauungsplan 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.

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.

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