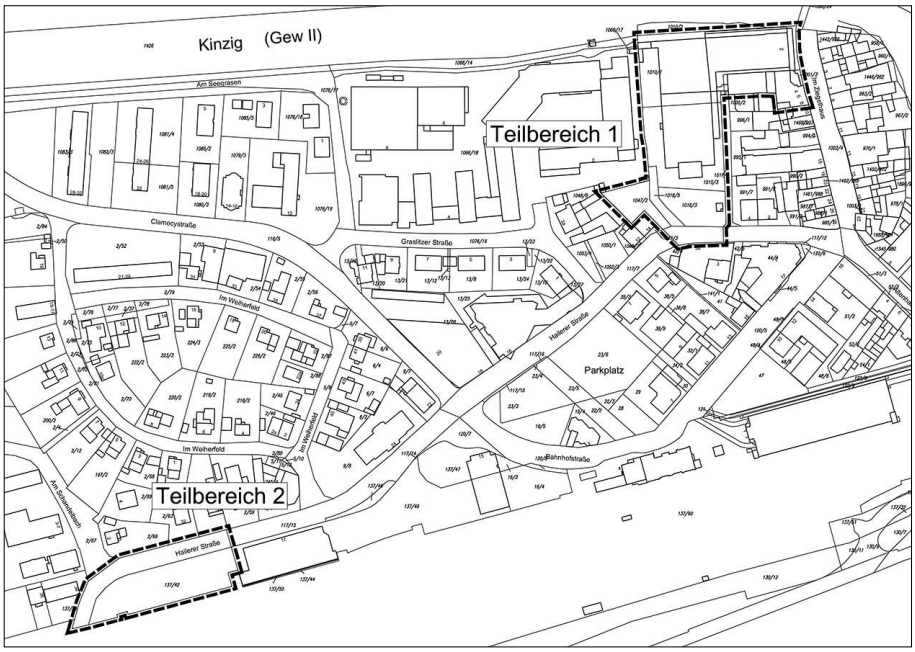
Barbarossastadt Gelnhausen

Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“



Entwurf
Stand: 06.05.2021

Barbarossastadt Gelnhausen

Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Gelnhausen
Stand: 06.05.2021

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Umweltforschung
Natur- und Artenschutz Umweltverträglichkeitsprüfungen

Planungsbüro Dr. Huck
Herzbachweg 75
63571 Gelnhausen

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 6

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6

C Planungsrechtliche Festsetzungen 7

1 Art der baulichen Nutzung 7
1.1 Kerngebiet MK 7

2 Maß der baulichen Nutzung 8
2.1 Kerngebiet MK 8
2.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“. 8

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 8
3.1 Bauweise 8
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 9
3.3 Stellung der baulichen Anlagen 9

4 Flächen für Stellplätze und Carports mit ihren Einfahrten 9
4.1 Kerngebiet MK 9

5 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ 9

6 Verkehrsflächen 9
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 9

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
7.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen 10
7.2 Fassadengestaltung 10
7.3 Begrünte Dachflächen 10
7.4 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung 10

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 11
8.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 11

9 Sonstige Festsetzungen 11
9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 11
9.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen 11

E Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 14

2 Dachausbildung 14
2.1 Baufenster B4 14

F Hinweise 15

1 Sicherung von Bodendenkmälern 15

2 Verkehr 15

3 Wasserwirtschaftliche Belange 15
3.1 Verwertung von Niederschlagswasser 15
3.2 Regenwassernutzung 15

3.3 Grundwasser 16
4 Vorsorgender Bodenschutz 16
5 Altlasten 16
6 Kampfmittel 16
7 Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 17
8 Bahnbetrieb 17
9 Erschütterungsschutz 18
10 Pflanzliste 18
10.1 Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) 18
10.2 Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung) 19
10.3 Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen 19
G Begründung 20
1 Anlass und Aufgabenstellung 20
2 Lage und Abgrenzung 21
3 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB 21
4 Übergeordnete Planungsebenen 23
4.1 Regionalplanung 23
4.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 24
5 Verfahrensablauf 25
6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen 25
7 Bestandsdarstellung und Bewertung 28
7.1 Städtebauliche Situation 28
7.2 Landschaftliche Situation 28
7.3 Artenschutzrechtliche Situation 29
8 Planerische Zielsetzung 29
8.1 Nutzung 30
8.2 Verkehr 31
9 Landschaftsplanerische Zielsetzung 31
9.1 Integration der Klimaschutzziele 32
10 Planungsrechtliche Festsetzungen 32
10.1 Art der baulichen Nutzung 32
10.2 Maß der baulichen Nutzung 32
10.3 Bauweise 34
10.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 34
10.5 Stellung der baulichen Anlagen 35
10.6 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ 35
10.7 Verkehrsflächen 35
10.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
10.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 35
10.10 Sonstige Festsetzungen 36
11 Verkehrliche Erschließung 36
11.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 36
11.2 Fazit 38

12 Bodenbelange 38
12.1 Ergebnisse der Recherchen 40
13 Wasserwirtschaftliche Belange 44
13.1 Grundwasserneubildung 44
13.2 Grundwasserflurabstände 44
14 Wasserver- und -entsorgung 45
14.1 Löschwasserversorgung 45
14.2 Abwasserentsorgung 45
15 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen 45
15.1 Situation und Aufgabenstellung 46
15.2 Zusammenfassung 47
16 Erschütterungsschutz 48
17 Belange des Umweltschutzes 50
H Verzeichnisse 54
1 Abbildungen 54
2 Tabellen 54

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Kerngebiet MK

(gem. § 7 BauNVO)

1.1.1 Baufenster B1 – B3

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.1.2 Baufenster B4

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

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

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Kerngebiet MK

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

2.1.1 Baufenster B1

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt VII.

2.1.2 Baufenster B2

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.1.3 Baufenster B3

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.1.4 Baufenster B4

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

2.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“.

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

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,50 m.

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

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Kerngebiet MK

Baufenster B1 – B3
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind im Bereich der festgesetzten Baulinien nicht einzuhalten. Die Länge der Gebäude darf größer 50,00 m betragen.

Baufenster B4
Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

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

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sowie in der Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

4 Flächen für Stellplätze und Carports mit ihren Einfahrten

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

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

4.1 Kerngebiet MK

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

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

5 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

(gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig ist die Errichtung von Parkhäusern mit ihren Zufahrten.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

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

7.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen Kerngebiet MK

In dem Kerngebiet MK wird für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaute Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist 1 Baum nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Kap. F10).

7.2 Fassadengestaltung

7.2.1 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Nord- und Südfassade des geplanten Parkhauses, in der Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ gelegen, sind auf einer Fläche von 30 % zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 2 m Wandlänge mind. eine Kletterpflanze vorzugsweise der Vorschlagsliste 10.3 vorzusehen. Die Begrünung kann als boden- oder wandgebundenes System ausgeführt werden. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung ist je Pflanze eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist.

7.3 Begrünte Dachflächen

7.3.1 Kerngebiete MK

Es wird folgendes festgesetzt:

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

7.4 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

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

- **Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten (V1)**
- **Zeitliche Einschränkung Rückbau Gebäude / Ökologische Baubegleitung (V2)**
- **Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen (V3)**
- **Reptilienschutzzaun (V4)**

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

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

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

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

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

9.1.1 Kerngebiet MK

Innerhalb des Baufensters B2 ist die festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zugunsten der Allgemeinheit auf ihrer gesamten Breite und mit einer Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m von der Bebauung freizuhalten.

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

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

9.2.1 Kerngebiet MK

Passiver Schallschutz
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Kerngebietes müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche II, III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Kerngebietes müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:

9.2.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Zur Reduzierung der Geräuschentwicklung in den nördlich angrenzenden Gebietslagen sind bei der Errichtung eines Parkhauses die Decken der zum Erreichen der Parkebenen erforderlichen Auf- und Abfahrtsspindeln mit einer schallabsorbierenden Verkleidung (geeignete akustisch wirksame Deckenplatten) mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0{,}7$ zu versehen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Fassung vom 26.08.1998) von

tags 60 db(A) und
nachts 45 db(A)

an den Immissionsaufpunkten IP a und IP b (s. Planzeichnung) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

E Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

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

2 Dachausbildung

2.1 Baufenster B4

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

F Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

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

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

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

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

2 Verkehr

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

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser

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

3.2 Regenwassernutzung

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

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

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

3.3 Grundwasser

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

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

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

4 Vorsorgender Bodenschutz

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutlautstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten. Sofern im Zuge der Einzelbauvorhaben Bodenmaterial >600m³ aufgebracht werden soll, ist dies beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Barbarossastraße 24, 63571 Gelnhausen, anzuzeigen.

5 Altlasten

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

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

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

6 Kampfmittel

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

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

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

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

7 Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nicht reflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich hierdurch eintreten können.

- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

- Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

8 Bahnbetrieb

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

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

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

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

Einfriedung
Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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

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

9 Erschütterungsschutz

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

10 Pflanzliste

10.1 Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

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

Tilia tomentosa (Silber-Linde)

10.2 Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)

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

10.3 Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen

Akebia quinata	Aristolochia macrophylla	Clematis vitalba
Hedera helix	Humulus lupulus	Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum	Vitis vinifera	Humulus lupulus

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Grundstücksflächen des im Jahr 2013 geschlossenen ehemaligen Kaufhauses Joh in der Gelnhäuser Südstadt sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Nutzung des Standortes für ein innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf einer Fläche südlich des Kreuzungsbereichs der Hailerer Straße und der Straße Am Schandelbach die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses für Beschäftigte und Besucher des Dienstleistungszentrums vorgesehen.

Die von der Überplanung betroffenen Flächen liegen für den Teilbereich 1 im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ einschließlich der ersten einfachen Änderung und für den Teilbereich 2 im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westliches Bahnhofsumfeld“. Die vorgesehene bauliche Entwicklung entspricht unter anderem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der baulichen Entwicklung sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ geschaffen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m^2 anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

2 Lage und Abgrenzung

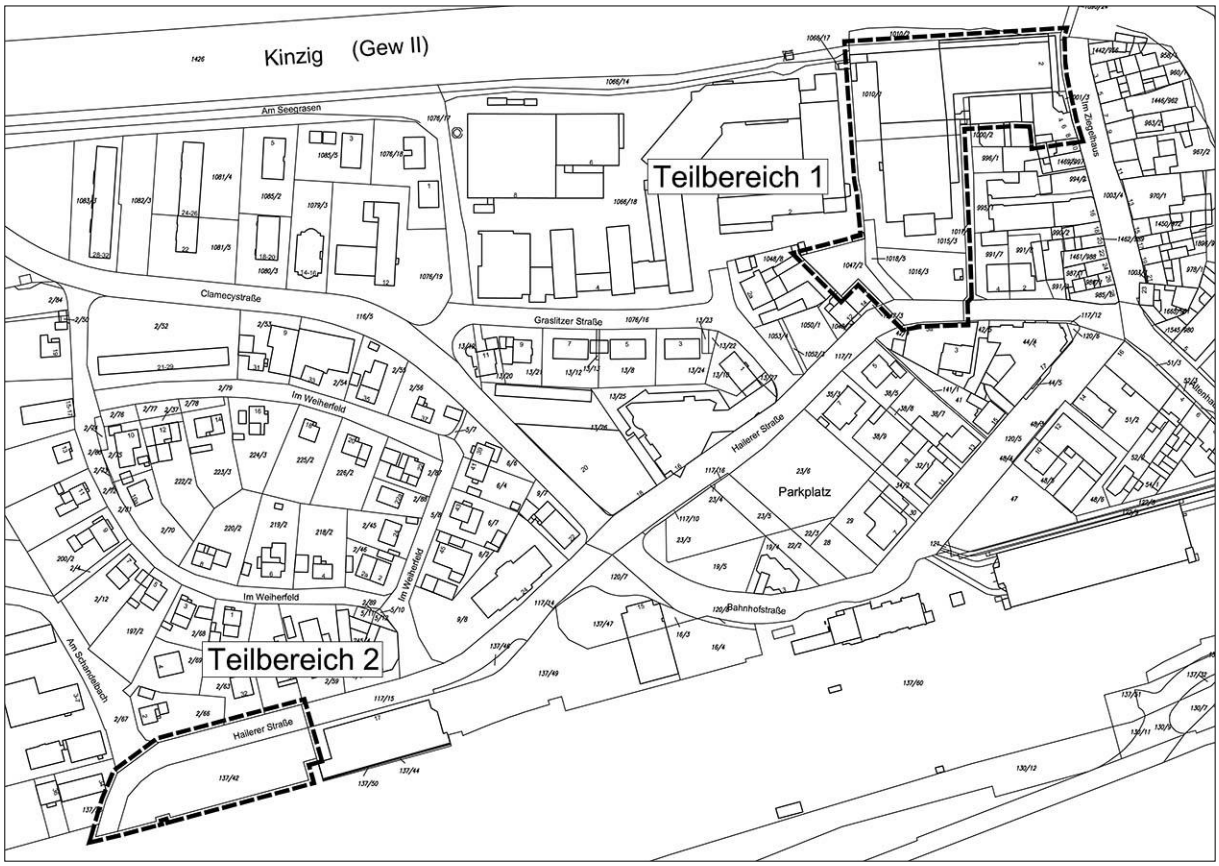


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ setzt sich aus den Teilbereichen 1 und 2 zusammen (s. Abb. 1) Der 8.696 m² große Teilbereich 1 befindet sich unmittelbar südlich der Kinzig westlich der Straße Im Ziegelhaus und nördlich der Hailerer Straße und wird von beiden Straßen aus erschlossen. Der Teilbereich beinhaltet die Grundstücksflächen des ehemaligen Kaufhauses Joh. Der südwestlich hiervon gelegene, 3.257 m² große Teilbereich 2 befindet sich zwischen den hieran südlich angrenzenden Bahnflächen und beinhaltet das in der Gemarkung Gelnhausen, Flur 2 gelegene Flurstück 137/42 sowie Teilflächen der Hailerer Straße. Das Flurstück 137/42 wird von der Hailerer Straße aus erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ hat eine Größe von 11.952 m² (1,20 ha).

3 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen erfüllt sein:

– *Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind:*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen besitzen eine Größe von maximal 11.952 m² (Geltungsbereich), so dass die zulässige Grundfläche in jedem Fall unter 20.000 m² liegt.

Mit der Kumulationsregelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kommt jedoch nur zwischen einem oder *mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung* in Betracht, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung). Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB anhängig.

➢ Voraussetzung erfüllt

– *Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen*.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

➢ Voraussetzung erfüllt

– *Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.*

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegen Ufer- und Böschungsbereiche der Kinzig, die Bestandteil des FFH-Gebietes „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (5721-305) sind. FFH-Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht innerhalb eines 1.000 m Wirkraumes.

Wie die FFH-Vorprüfung für das Vorhaben gezeigt hat (siehe detaillierte Ausführungen in Anlage 2 „FFH-Vorprüfung für das Gebiet „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (5721-305) werden die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des Schutzgebietes durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

➢ Voraussetzung erfüllt

- *Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes[1] zu beachten sind.*

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Störfallbetreiben nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

➢ Voraussetzung erfüllt

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

4 Übergeordnete Planungsebenen

4.1 Regionalplanung

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

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

Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehender Siedlungsbereich gekennzeichnet.

[1] Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG_RL_2012_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

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

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

4.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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

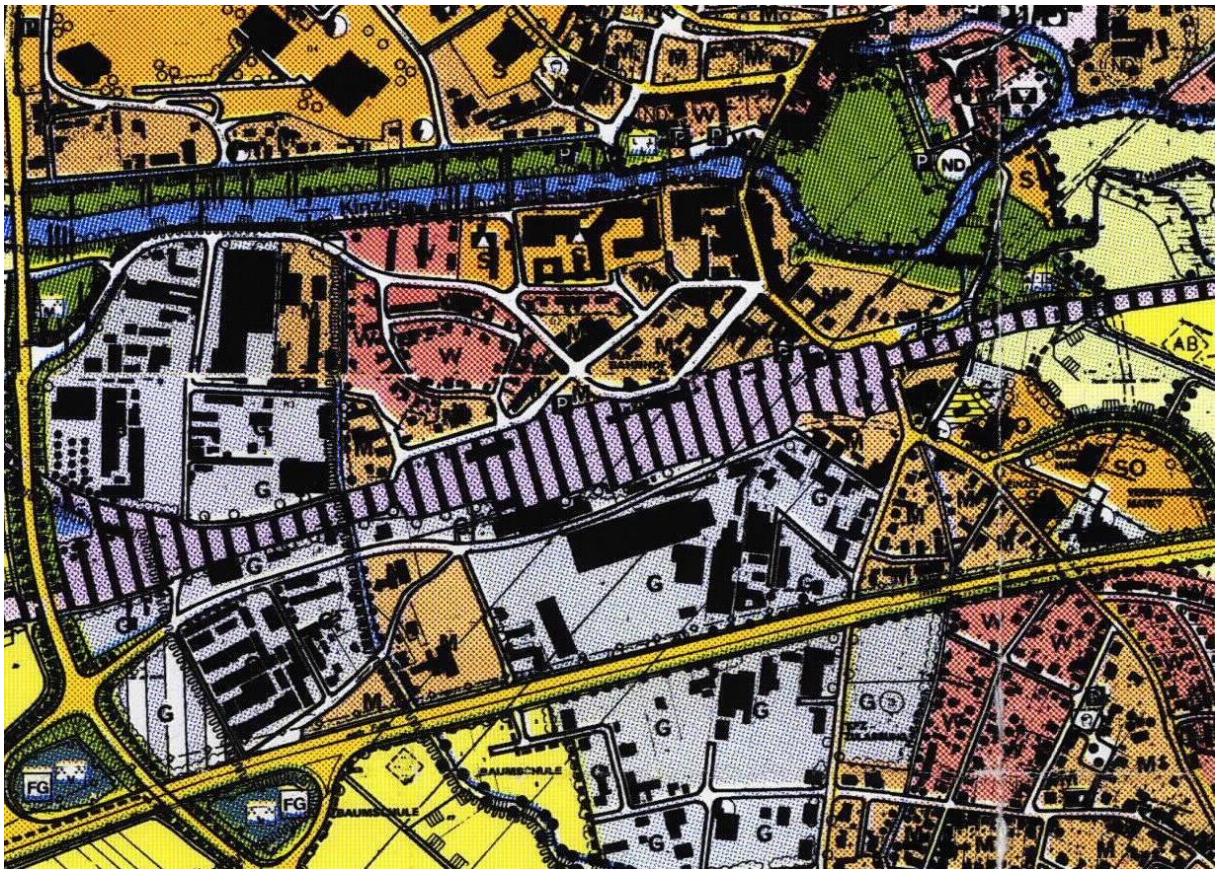


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Teilbereich 1 des Plangebietes als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Teilbereich 2 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist für diesen Teilbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt““ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen erfolgte am 24.02.2021.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit dem Teilbereich 1 innerhalb des Geltungsbereichs der ursprünglichen Planaufstellung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ aus den 1970er Jahren und seiner ersten einfachen Änderung aus den 1980er Jahren (s. Abb. 4).

Der Teilbereich 2 liegt im räumlichen Geltungsbereich des im Jahr 2009 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Westliches Bahnhofsumfeld“ (s. Abb. 5).

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

Das Planungsgebiet liegt außerdem im förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“, für das ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen wurde (s. Abb. 6). Nach dem Rahmenplan sollen im Teilbereich nördlich der Bahnanlage die Stärkung und Ansiedlung zentrumsorientierter Funktionen und Nutzungen erfolgen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Gelnhausen.

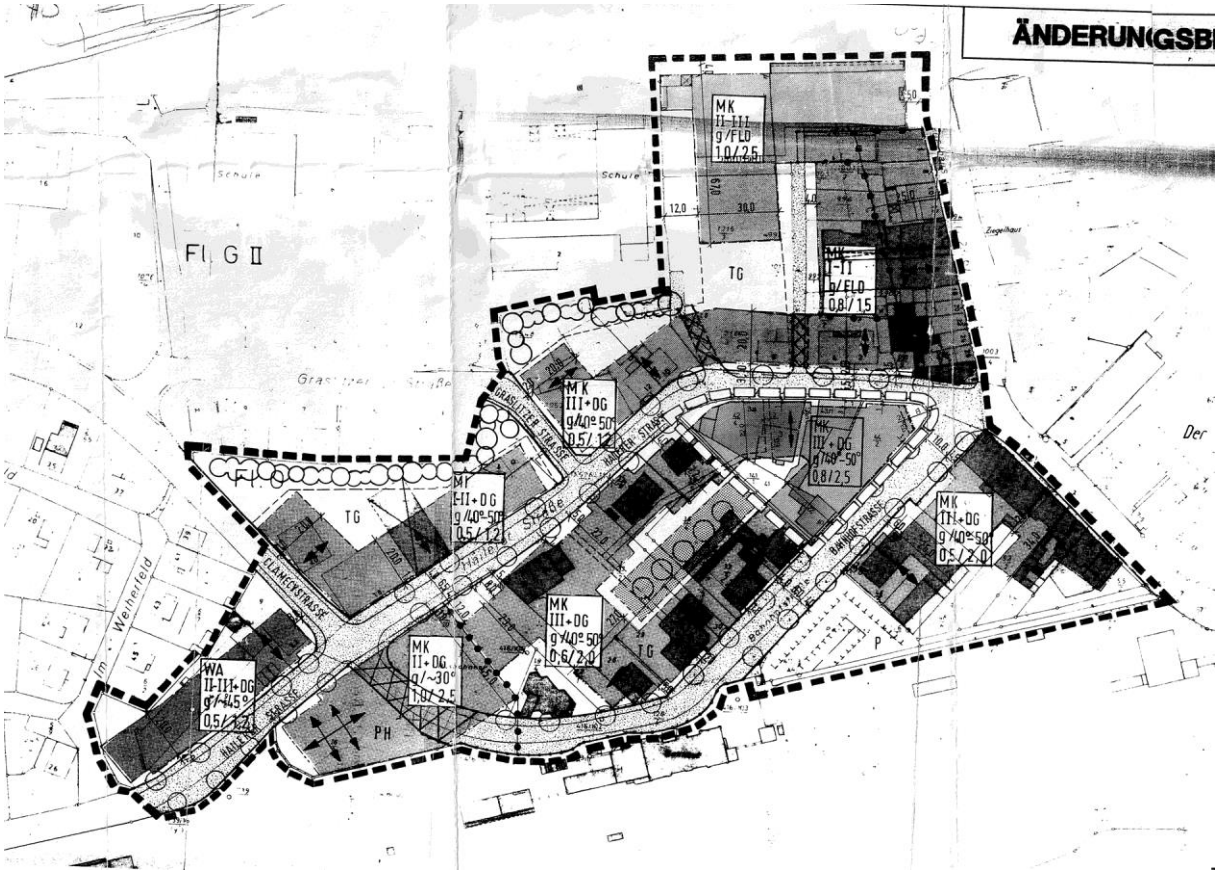


Abb. 4: 1. Einfache Änderung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“

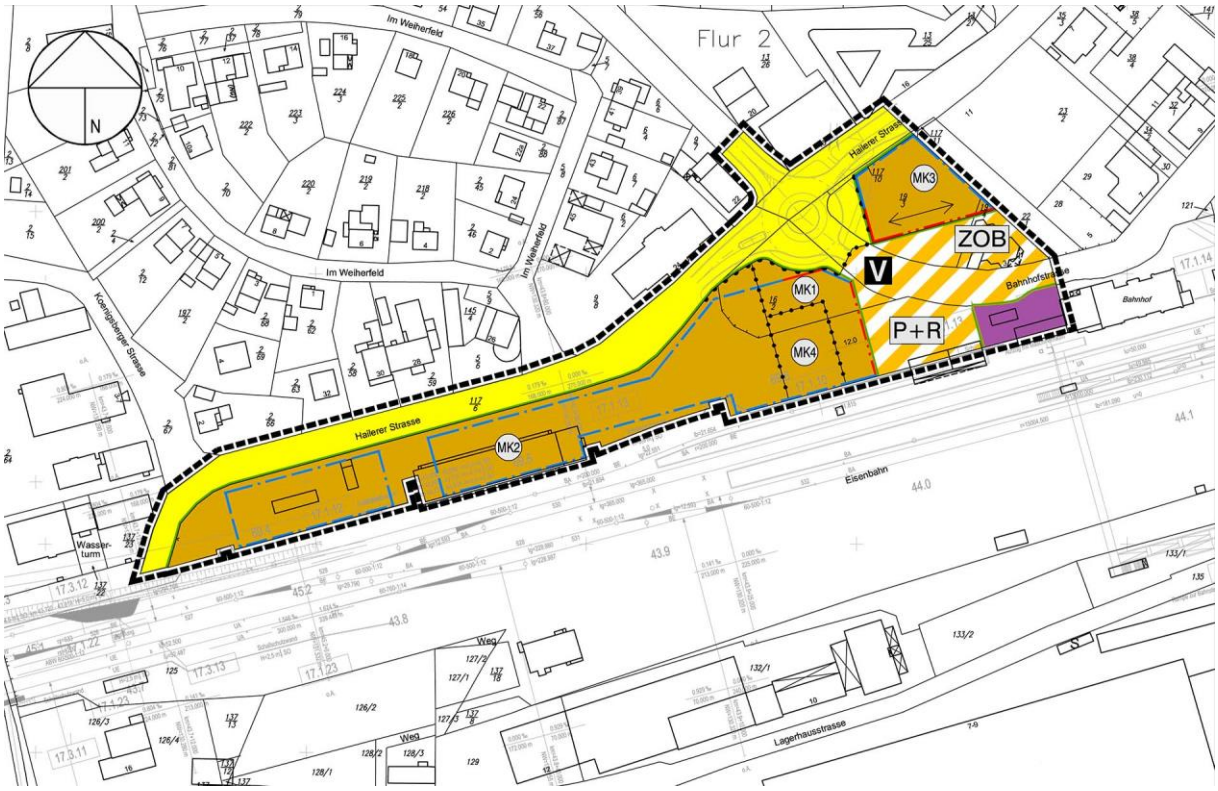


Abb. 5: Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“

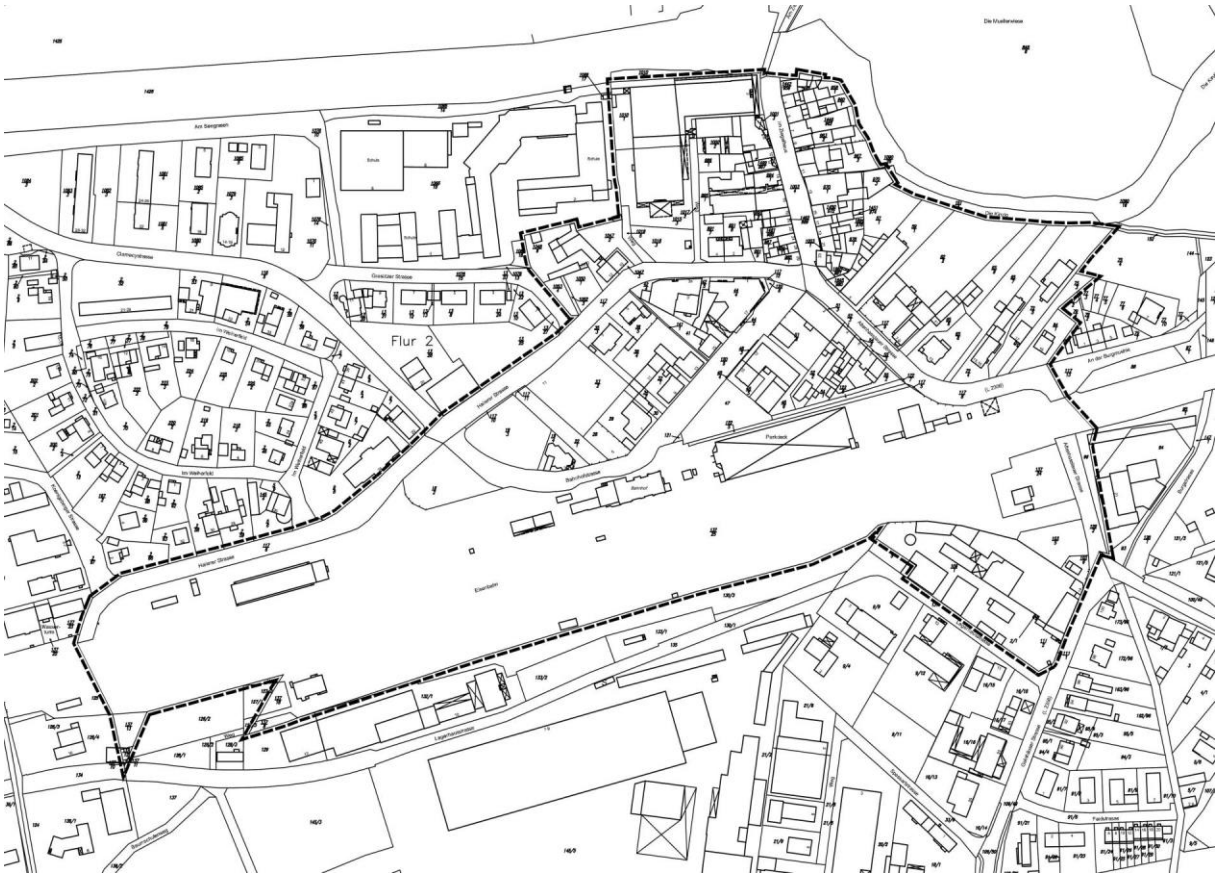


Abb. 6: Geltungsbereich des förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ für den Teilbereich Gelnhausen

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

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

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

Nutzung
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer innenstadttypischen Gemengelage mit einem hohen Anteil an kerngebietstypischen Nutzungen dar, die vorrangig der Versorgung dienen.

Im Bereich um den Bahnhofsvorplatz haben sich in den letzten Jahren Einrichtungen aus dem Dienstleistungsbereich und der Nahversorgung angesiedelt, so befindet sich nördlich der Hailerer Straße die Facharztzentren Triangulum und Triangulum T2. Westlich des Bahnhofsvorplatzes finden sich Verbrauchermärkte. Im Bereich des Ziegelhauses sind überwiegend kleinteiligere Ladennutzungen angesiedelt, am nördlichen Ende befinden sich im Teilbereich 1 des Bebauungsplans die Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Joh.

Bebauung
Das räumliche Umfeld des Plangebietes ist vollständig und überwiegend kerngebietstypisch dicht bebaut. Im Bereich der Bahnhofstraße, der nördlichen Hailerer Straße sowie der Straße Im Ziegelhaus befindet sich eine meist zwei- bis dreigeschossige, teilweise grenzständige Bebauung. Vereinzelt finden sich viergeschossige Bauformen. Das Gebäude des ehemaligen Kaufhaus Joh stellt einen großvolumigen Baukörper dar, ebenso die Facharztzentren an der Hailerer Straße. Die westlich des Bahnhofsvorplatzes gelegenen Fachmärkte sind funktionstypisch eingeschossig errichtet. Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans ist derzeit unbebaut.

7.2 Landschaftliche Situation

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

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

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit der guten verkehrlichen Anbindung und der Nutzung der Fläche im Gewerbe- und Siedlungszusammenhang ist der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereiches versiegelt. Grünstrukturen finden sich kleinflächig und lokal auf den Flächen am geplanten Parkhaus. Im Norden, im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Joh, grenzt die Kinzig mit ihren Uferbereichen (Sandbank, ruderalisierte Frischwiese und Einzelbäume) an das Vorhaben. Naturnahe Auenbereiche der Kinzig sind aufgrund der urbanen Strukturen im Umfeld des Planungsraums nicht vorhanden.

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

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

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

7.3 Artenschutzrechtliche Situation

Im Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen vor allem mit dem Vorkommen gebäudebrütender bzw. nischenbrütender Vogelarten zu rechnen. Das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Joh weist teilweise Spalten und Nischen auf, die als Brutmöglichkeiten genutzt werden könnten. Nester konnten jedoch nicht festgestellt werden. Für Fledermäuse besitzt das Bestandsgebäude kein großes Quartierpotenzial. Dementsprechend ließen sich weder Kot- noch Nahrungsreste oder Skelette von Fledermäusen oder gar lebende Tiere selbst nachweisen. Fledermauskolonien bzw. Wochenstuben können daher ausgeschlossen werden. Kleine Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) besiedeln jedoch auch Spalten, die nur 1-2 cm breit sind. Solche Quartiere sind am Bestandsgebäude schwer zu identifizieren.

Der Bereich des zukünftigen Parkhauses ist für Reptilien nicht als optimal zu bezeichnen. Einzelne Individuen, die den Schotterkörper als Wanderkorridor nutzen, können allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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

8 Planerische Zielsetzung

Seit dem Jahr 1972 existierte bis zu seiner Schließung im Jahr 2013 am Standort Im Ziegelhaus das Kaufhaus JOH des Handelsunternehmens JOH, einem bereits im Jahr 1760 gegründeten Gelnhäuser Familienunternehmen. Das Kaufhaus zählte mit seinem Komplett-Sortiment aus Mode, Textilien, Sportartikeln, Spielwaren sowie vielen weiteren Sortimentsbausteinen zu den wichtigen Nahversorgern in der Region.

Die Straße Im Ziegelturm ist die innerstädtische Verbindungsachse zwischen der Gelnhäuser Altstadt und der Südstadt, die sich zwischen der Kinzig und dem Gelnhäuser Bahnhof entwickelt hat; sie stellt den innerstädtischen Haupteinkaufsbereich dar, in dem sich auch eine Reihe großflächiger Anbieter niedergelassen haben. Gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2011 befindet sich die Straße in der A-Lage der Einkaufslagen.[2] Das Kaufhaus JOH fungierte nach dem Gutachten dabei in der Südstadt als „dominierender

[2] GFK GEOMARKETING GMBH; Bruchsal: Einzelhandelskonzept der Barbarossastadt Gelnhausen; 2011

Magnetbetrieb“, der durch sein Warenangebot in der Lage eine positive Ausstrahlungswirkung auf die weiteren im Umfeld befindlichen Einzelhandelsgeschäfte ausübte.

Diese Magnetwirkung ging mit der Schließung des Kaufhauses im Jahr 2013 für die Gelnhäuser Südstadt und insbesondere für die Einkaufslage entlang der Straße Im Ziegelhaus verloren. Neben dem Verlust des innerstädtischen Warenangebotes fällt darüber hinaus die besondere exponierte Lage des großvolumigen Gebäudes ins Gewicht, das - unmittelbar an den Freibereichen der Kinzig gelegen – den baulichen Endpunkt der südlich des Flusses bestehenden Bebauungsstruktur der Gelnhäuser Südstadt markiert. Eine besondere städtebauliche Bedeutung kommt dem Gebäudekomplex weiterhin dadurch zu, dass er im Schnittpunkt zweier städtebaulicher Entwicklungs- und Fördermaßnahmen liegt: Dem Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ und dem Stadtumbaugebiet „Bindeglied Altstadt-Kinzig-Südstadt“.

Beide Entwicklungsmaßnahmen definieren den Erhalt und die Stärkung der innerstädtischen Funktionsfähigkeit und -vielfalt einschließlich der Versorgungsfunktion als zentrale städtebauliche Zielsetzung.

Vor diesem Hintergrund ist eine mit dieser Zielsetzung übereinstimmende Nachnutzung und Reaktivierung der zentral gelegenen Flächen des ehemaligen Kaufhauses JOH ein wesentlicher Teilbaustein einer innerstädtischen zukunftsfähigen Gesamtentwicklung. Eine zukünftige Nutzung ist im räumlichen ebenso wie im funktionalen Gesamtkontext zu sehen und darf keine entwicklungshemmende Wirkung im Umfeld entfalten.

Mit der vorgesehenen Reaktivierung des Standortes als innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum soll die zukünftige Nutzung ebenfalls eine positive Ausstrahlungswirkung auf das Umfeld ausüben und dieses durch ein ausgewogenes und abgestimmtes Nutzungsangebot im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ergänzen.

Als Maßnahme der Innentwicklung entspricht die Planung damit dem in der Baugesetzgebung verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. d. § 1a BauGB, nach dem 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 sind und damit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

8.1 Nutzung

Zielsetzung der Bauleitplanung ist im Teilbereich 1 des Bebauungsplans die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Standort des ehemaligen Kaufhauses Joh in der Gelnhäuser Südstadt (s. Abb. 7). Dabei sollen die Planungsgrundsätze einer überwiegenden Kerngebietsnutzung entsprechend der ursprünglichen Planaufstellung sowie die den Planveranlassungen der einzelnen Teilbereichsänderungen und –erweiterungen gefolgten Festlegungen grundsätzlich beibehalten werden, sie sollen lediglich auf das anstehende Planerfordernis angepasst werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Teilbereich 2 des Bebauungsplans südlich des Kreuzungsbereichs der Hailerer Straße und der Straße Am Schandelbach die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses für Beschäftigte und Besucher des Dienstleistungszentrums vorgesehen.

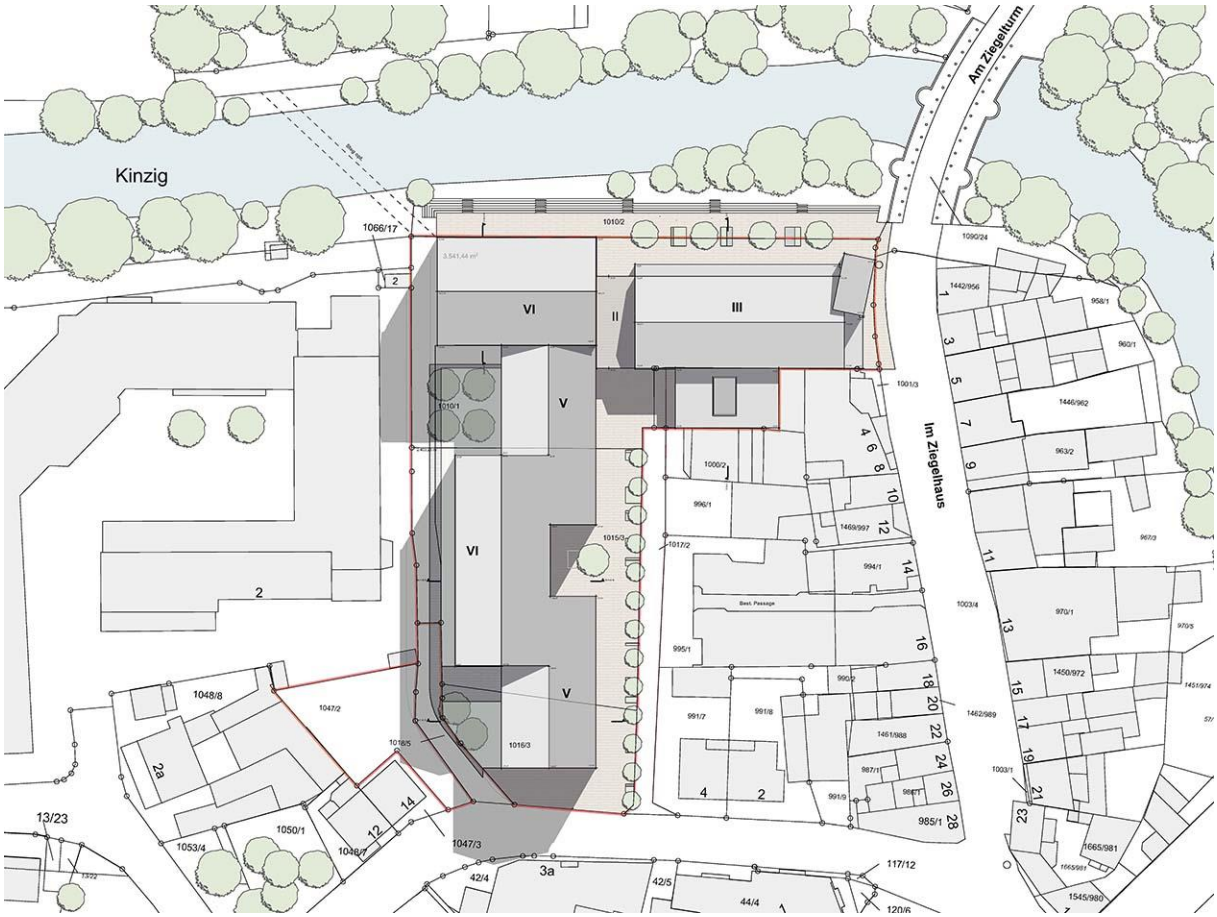


Abb. 7: Quartiersentwicklungskonzept – ehemaliges Kaufhaus JOH, Lageplan *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)*

8.2 Verkehr

Mit der Ausweisung einer Fläche für ein Parkhaus im Teilbereich 2 des Bebauungsplans soll ein ausreichendes Maß an Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher des Dienstleistungszentrums im Plangebiet gewährleistet werden. Mit der Konzentration des Parkraums an dieser Stelle soll eine große Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden, die das Versorgungsangebot im Plangebiet auf kurzem Wege fußläufig in Anspruch nehmen können.

9 Landschaftsplanerische Zielsetzung

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

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

- Eine Be- und Durchgrünung der Freiflächen des gesamten Planungsgebietes
- Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, um die Aufheizung der Beläge zu minimieren und durch die Verdunstung gleichzeitig zu einem verbesserten Kleinklima beizutragen
- Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser durch Dachbegrünung

9.1 Integration der Klimaschutzziele

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen hat in ihrer Sitzung am 11.12.2013 das Integrierte Klimaschutzkonzept für die Barbarossastadt Gelnhausen beschlossen.[3]

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

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

Auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB ergibt sich die Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Nutzung Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belange zu berücksichtigen. In der Bebauungsplanung stehen der planenden Gemeinde zahlreiche Festsetzungen zur Integration der Ziele des Klimaschutzes zur Verfügung. Hierzu gehört die Möglichkeit der Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB).

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

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

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

10.1.1 Kerngebiet MK

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Kerngebiet MK

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Entsprechend der Vorplanung zur Errichtung des Dienstleistungszentrums sowie der angrenzenden Bestandsbebauung wurden in den Baufenstern B1 – B4 unterschiedliche Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. So orientiert sich die Festsetzung einer zulässigen Dreigeschossigkeit entlang der Straße Im Ziegelhaus an der hier bestehenden städtebaulichen Struktur entlang des Straßenraums. Lediglich der im Baufenster B3 geplante Treppenturm soll dabei eine Viergeschossigkeit aufweisen. Die für das Baufenster B1

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

getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von sieben Vollgeschossen (inklusive eines erforderlichen Technikgeschosses) dient der hier vorgesehenen Konzentration von innerstädtischen Büroflächen der geplanten Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen und bewegt sich gem. BauNVO im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete. Der geplante Neubau weist danach gegenüber dem bestehenden Kaufhauskomplex in diesem Teilbereich zwar eine größere bauliche Höhe auf, fügt sich gegenüber den großvolumigen, weitestgehend ungegliederten Baukörpern des ehemaligen Kaufhauses aber durch Höhenstaffelungen der einzelnen Gebäudeteile sowie durch die vorgesehenen Fassadengliederungen und -versprünge sowie durch die hierdurch möglichen, gestalteten Grundstücksfreiflächen angemessen und städtebaulich verträglich in die umgebende heterogene Baustruktur ein (vgl. Abb. 7 bis Abb. 9).

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Konzentration der Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtung an einem städtebaulich integrierten Standort und somit der Vermeidung einer weiteren erforderlichen Flächeninanspruchnahme. Als Maßnahme der Innentwicklung entspricht die Planung damit dem in der Baugesetzgebung verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. d. § 1a BauGB, nach dem 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 sind und damit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Abb. 8: Standort Kaufhaus Joh - Bestand und Planung, Vogelperspektive *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)*

Abb. 9: Standort Kaufhaus Joh - Bestand und Planung, Blick von der Kinzig *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)*

10.2.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“.

Für das im Teilbereich 2 vorgesehene Parkhaus mit fünf Parkebenen wird der geplanten Nutzung entsprechend eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,50 m festgesetzt. Dies entspricht der erforderlichen Höhe zur Ausbildung der Parkebenen sowie der Zufahrtsrampen.

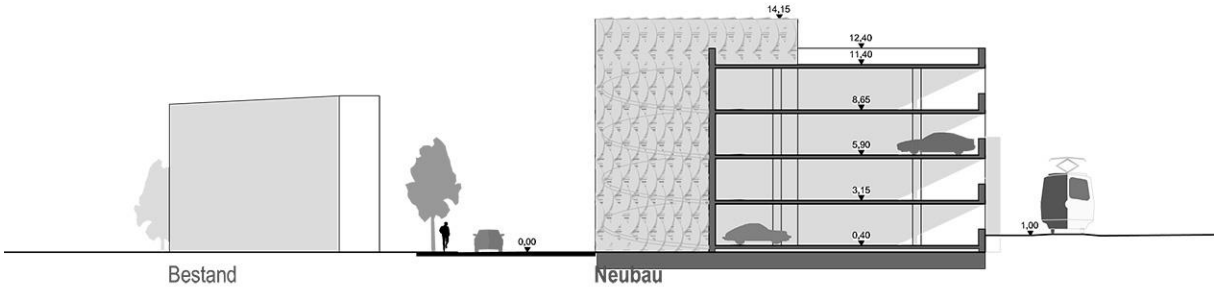


Abb. 10: Geplante Höhenentwicklung des Parkhauses an der Hailerer Straße *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)*

10.3 Bauweise

10.3.1 Kerngebiet MK

Baufenster B1 – B3
Auf Grund der an den Teilbereich 1 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anschließenden grenzständig errichteten Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung zur Bauweise müssen hier die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen sind im Bereich der festgesetzten Baulinien nicht einzuhalten. Die Länge der Gebäude in den Baufenstern B1 – B3 darf größer 50,00 m betragen.

Baufenster B4
Der bestehenden Bebauung innerhalb des Baufensters B4 entsprechend wird hier die geschlossene Bauweise festgesetzt.

10.3.2 Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen gem. § 6 Abs. 2 HBO auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hailerer Straße und der Bahnflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Länge der Gebäude auf der Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ darf größer 50,00 m betragen.

10.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien sind dort angeordnet worden, wo aus städtebaulichen Gründen die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrenzen nicht einzuhalten sind. Im Baufenster B4 wird über die festgesetzte Baulinie entlang der Straße Im Ziegelhaus der städtebauliche Charakter der straßenständigen Bauflucht gesichert.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen

10.5.1 Kerngebiet MK

Baufenster B3
Zur Wahrung des historisch bedingten Stadtbildes entlang der Straße Im Ziegelhaus wird im Baufenster B4, in dem sich die Bestandsgebäude Im Ziegelhaus 4 – 8 befinden, die Stellung der Gebäude durch Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

10.6 Flächen für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der Bedarf zur Schaffung von Stellplätzen durch die Errichtung von Parkhäusern, da hier ein Flächenangebot für ebenerdige Stellplätze nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht. Die Flächenreserve des Parkplatzes des ehemaligen Kaufhauses Joh nördlich des Bahnhofsvorplatzes stellt eine wichtige Potentialfläche für eine weitere innerstädtische Nutzung im zentralen Bereich des Bahnhofsumfeldes und der Gelnhäuser Südstadt dar, auf der langfristig weitere Einrichtungen zur Stärkung der Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion geschaffen werden sollen. Eine Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch ein Parkhaus ist hier nicht vorgesehen.

Mit der Ausweisung der Fläche für ein Parkhaus im Teilbereich 2 des Bebauungsplans soll daher ausreichendes Maß an Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher des Dienstleistungszentrums im Plangebiet gewährleistet werden. Mit der Konzentration des Parkraums an dieser Stelle soll eine große Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden, die das Versorgungsangebot im Plangebiet auf kurzem Wege fußläufig in Anspruch nehmen können.

10.7 Verkehrsflächen

10.7.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

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

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Baumpflanzungen als wichtigster Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes anzusehen. Ergänzt wird die Freiraumgrundstruktur durch grünordnerische Festsetzungen zu Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Bereich des Kerngebietes und der Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“.

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

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

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

10.10 Sonstige Festsetzungen

10.10.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit der Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit wird der vorliegenden Planung entsprechend zwischen den Baufenstern B1 und B2 im Kerngebiet eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung von der Hailerer Straße zum Uferbereich der Kinzig ermöglicht.

11 Verkehrliche Erschließung

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Dienstleistungszentrums und eines Parkhauses wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH, Gründau, im Februar 2021 eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet.[4] Im Zuge dieser Untersuchung erfolgte mit dem Teilbereich 2 des Bebauungsplans sowie einem möglichen Standort nördlich des Bahnhofsplatzes dabei eine Betrachtung zweier alternativer Standorte für das vorgesehene Parkhaus (s. Abb. 11). Die Untersuchungsergebnisse sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

11.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

„Die Stadt Gelnhausen plant auf den Grundstücksflächen des im Jahr 2013 geschlossenen Kaufhauses Joh in der Gelnhäuser Südstadt ein neues Dienstleistungszentrum (DLZ). Für dieses DLZ sollen entsprechende Parkflächen geschaffen werden. Hierfür sollen 2 Standorte untersucht werden. Als ein Standort kommt der ehemalige Parkplatz „Joh“ (südlich der Hailerer Straße) und als ein weiterer Standort der Bereich des ehemaligen Tanklagers der DB in der Hailerer Straße 19 in Frage. An diesen Standorten würde dann ein mehrgeschossiges Parkhaus entstehen. Für diese Bereiche wird ein […] B- Plan erstellt. Im Folgenden wird dieses Vorhaben hinsichtlich der verkehrlichen Wirkungen bewertet.

Das geplante Dienstleistungszentrum und die zu untersuchenden Standorte für ein Parkhaus werden im Wesentlichen verkehrlich über die Clamecystraße und die L 2306 an das überörtliche Straßennetz angebunden sein. Damit wird ein durch die Bebauung zu erwartender Neuverkehr über die Knoten Clamecystraße/Hailerer Straße (1 =) Kreisverkehr und L2306/Bahnhofstraße (2 = Signalanlage) abgewickelt werden müssen [s. Abb. 11; Anm. d. Verf.].

[4] DEHMER & BRÜCKNER INGENIEURE + PLANER GMBH, Gründau; Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“ in Gelnhausen - Verkehrstechnische Untersuchung; Februar 2021

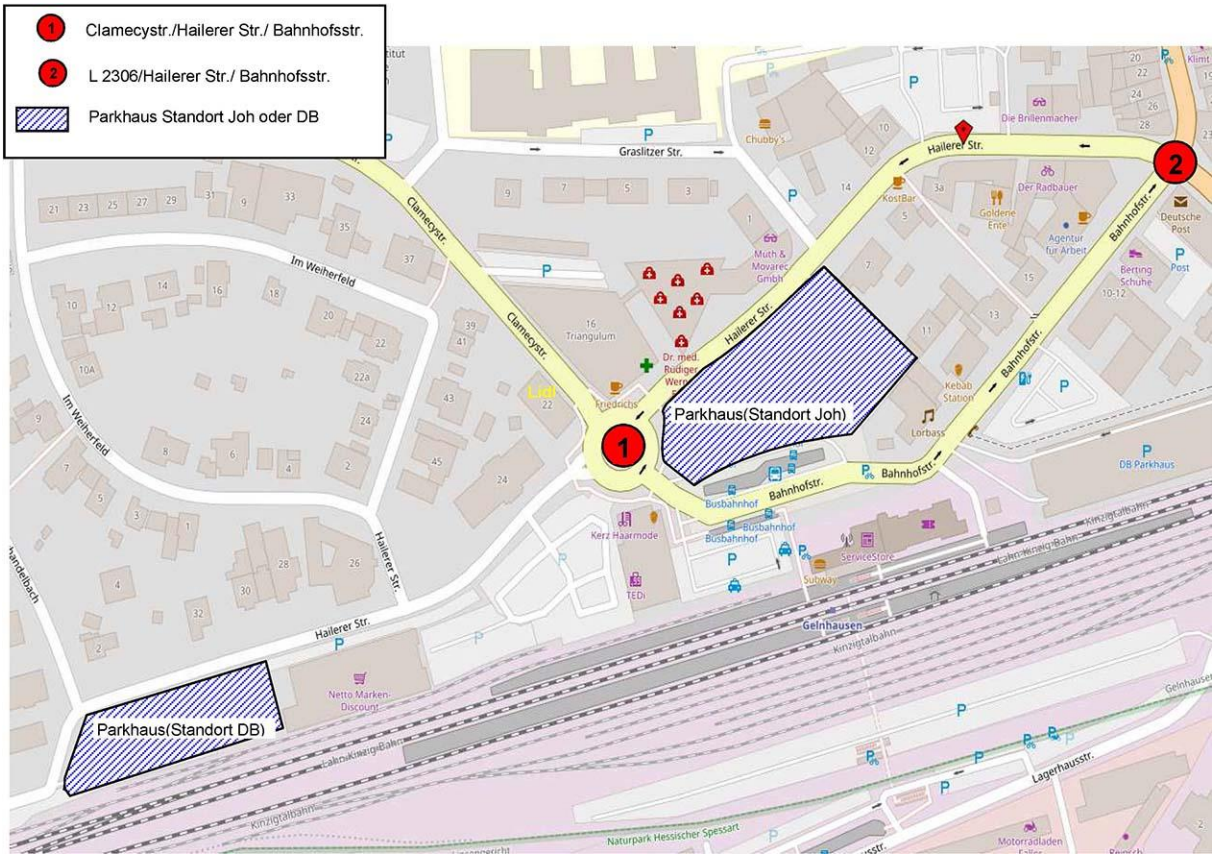


Abb. 11: Lage Neubau Parkhaus für Dienstleistungszentrum in Gelnhausen – Übersichtsdarstellung *(Quelle: Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH)*

Für die Parkhausstandorte sind die Ein- und Ausfahrtsituationen zu bewerten. Beim Parkhausstandort „Joh“ bietet sich die Variante der Zu- und Ausfahrt in der Hailerer Straße oder als weitere Variante die Zufahrt über die Hailerer Straße und die Ausfahrt in der Bahnhofstraße an. In dieser verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) sind die Voraussetzungen zum Erreichen der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte aufzuzeigen und auf dieser Basis die Leistungsfähigkeiten nachweisen. Daneben erfolgt eine Dimensionierung der Aus- bzw. Zufahrt an den möglichen Parkhausstandorten.

Für diese Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) ergeben sich folgende Arbeiten:

- *Ermittlung der bestehenden Verkehrsverhältnisse im Bereich der Knoten (1) und (2) mittels einer Kurzzeitzählung (KZZ),*
- *Bestimmung der Verkehrsentwicklung im Untersuchungsbereich für den Prognosehorizont 2030,*
- *Abschätzung der zu erwartenden Änderungen des Verkehrs durch die Bebauung,*
- *Bewertung der Ein- und Ausfahrt zum bzw. vom Parkhausstandort „Joh“ und „DB“,*
- *Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (1) und (2), einschließlich der Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus.“*

11.2 Fazit

„Das geplante Dienstleistungszentrum mit zugeordnetem Parkhaus wird im Bereich des Bahnhofvorfeldes (Bahnhofstraße, Clamecystraße, Hailerer Straße) für Mehrverkehr sorgen. Dies gilt insbesondere auch für den Kfz- Verkehr.

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

Die am Knoten Bahnhofstraße/L 2306 zu erwartenden Rückstaus in der Nachmittagsspitze (Bemessung „Spät“), insbesondere in der Bahnhofstraße, können von der bestehenden Verkehrsanlage aufgenommen werden. In der Bahnhofstraße wird empfohlen, durch Markierungen die jeweiligen Verkehrsrichtungen frühzeitiger zu trennen.

Der Kreisverkehr Clamecy-/Hailerer-/Bahnhofstraße ist für den zusätzlichen Verkehr ausreichend leistungsfähig. Das gilt unabhängig vom zukünftigen Standort des Parkhauses (Standort „Joh“ bzw. Standort „DB“). Der Standort „DB“ induziert aber einen zusätzlichen Kfz- Verkehr zwischen dem Kreisverkehr und dem Parkhaus „DB“. Aus diesem Grund sollte der Standort Parkhaus „Joh“ bevorzugt werden.

Es ist auf Grund der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs auch nicht erforderlich, für den Verkehr vom Parkhaus in Richtung Bahnhofstraße einen direkten Anschluss an die Bahnhofstraße (über bestehenden Busbahnhof) zu schaffen. Damit kann trotz sich ergebender Verkehrssteigerungen durch das DLZ und dem zugeordneten Parkhaus die bestehende Verkehrsorganisation im Bereich des Bahnhofvorfeldes bestehen bleiben.“

Der verkehrsplanerisch bevorzugte Parkhausstandort „Joh“ stellt eine wichtige Potentialfläche für eine weitere innerstädtische Nutzung im zentralen Bereich des Bahnhofsumfeldes und der Gelnhäuser Südstadt dar, auf der langfristig weitere Einrichtungen zur Stärkung der Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion geschaffen werden sollen (vgl. Kap. 10.6). Eine Nutzung dieser Fläche sollte insbesondere auf Grund der räumlichen Lage unmittelbar am Gelnhäuser Bahnhofsvorplatz wie auch auf Grund der sie umgebenden Nutzungen an der Hailerer Straße einen Ergänzungsstandort für die hier bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen darstellen, der über das reine Angebot von Stellplatzflächen hinausgeht.

So soll auch nach den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans für das förmlich festgelegte interkommunale Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ im Teilbereich nördlich der Bahnanlage die Stärkung und Ansiedlung zentrumsorientierter Funktionen und Nutzungen erfolgen (vgl. Kap. 6).

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist die Leistungsfähigkeit des anschließenden Verkehrsnetzes für beide untersuchten Standorte gegeben. Im Ergebnis der Abwägung der verkehrlichen Belange gegenüber den Belangen der übergeordneten Stadtentwicklung wird daher dem über den Teilbereich 2 planungsrechtlich festgesetzten Standort „DB“ der Vorzug zur Errichtung des Parkhauses gegeben.

12 Bodenbelange

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

Für das Flurstück 137/42 wurde im Jahr 2013 durch die BFU GmbH, Gelnhausen eine Umwelttechnische Untersuchung durchgeführt.[5] Ziel der damaligen Untersuchung war, die im Zusammenhang mit dem seinerzeit beabsichtigten Bebauungsplan des westlichen Bahnhofsumfeldes umwelt- und abfallrechtliche Sachlage sowie die baugrundtechnischen Gegebenheiten in einem Gutachten zusammenzustellen. Zur orientierenden Untersuchung wurden zwischen dem 13.08. und 10.09.2013 von geotechnischen Mitarbeitern der BFU GmbH Bodenproben aus insgesamt 15 Rammkernsondierungen entnommen. Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

> *„Zusammenfassend ist festzustellen, dass in allen Rammkernsondierungen (RKS) im Plangebiet Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und stofflicher Zusammensetzung angetroffen wurden.*
>
> *In der Analyse auf MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zeigten die erschlossenen Böden an verschiedenen Ansatzstellen und in verschiedenen Tiefen organoleptische Auffälligkeiten (zumeist MKW-Geruch).*
>
> *In den nachgeschalteten Feststoffanalysen auf Mineralölkohlenwasserstoffe (**MKW**) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) konnten mit einer Ausnahme jedoch maximal MKW-Konzentrationen nachgewiesen werden, die unterhalb des gebräuchlichen Sanierungszielwertes von 500 mg/kg TS liegen.*
>
> *In der Probe „RKS 5: 5,00-6,00m“ wird mit 1000 mg/kg TS allerdings ein erhöhter Gehalt an Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Hier wird der Orientierungswert von 500 mg/kg TS zwar überschritten, liegt aber immer noch unter dem HLUG-Beurteilungswert (2500 mg/kg TS), welcher den Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung anzeigt. Bei dieser MKW-Belastung handelt es sich vermutlich um belastete Bodenpartien, welche bei Erreichen der wassergesättigten Bodenzone konzeptgemäß im Baufenster belassen wurden (siehe Ergebnisse Teilbereich Tanklager, GU 08071-09006 der BFU GmbH). Ob es sich bei dieser MKW-Belastung nur um eine punktuell verbliebene Restbelastung oder um eine größere Kontamination handelt, ließ sich im Rahmen dieser Kampagne nicht klären. Aufgrund der Sanierungsmaßen in Teilfläche 502 sind den damaligen Berechnungen zufolge lediglich geringe Restmengen an Schadstoffen in Tiefen unter 4,5 m u. GOK noch vorhanden, die sehr wahrscheinlich keine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV darstellen.“*

[5] BFU GMBH BÜRO FÜR UMWELTTECHNOLOGIE, Gelnhausen; Stadt Gelnhausen – Westliches Bahnhofsumfeld, Umwelttechnische Untersuchung, Projektnummer GU 12040-13042; 01.11.2013

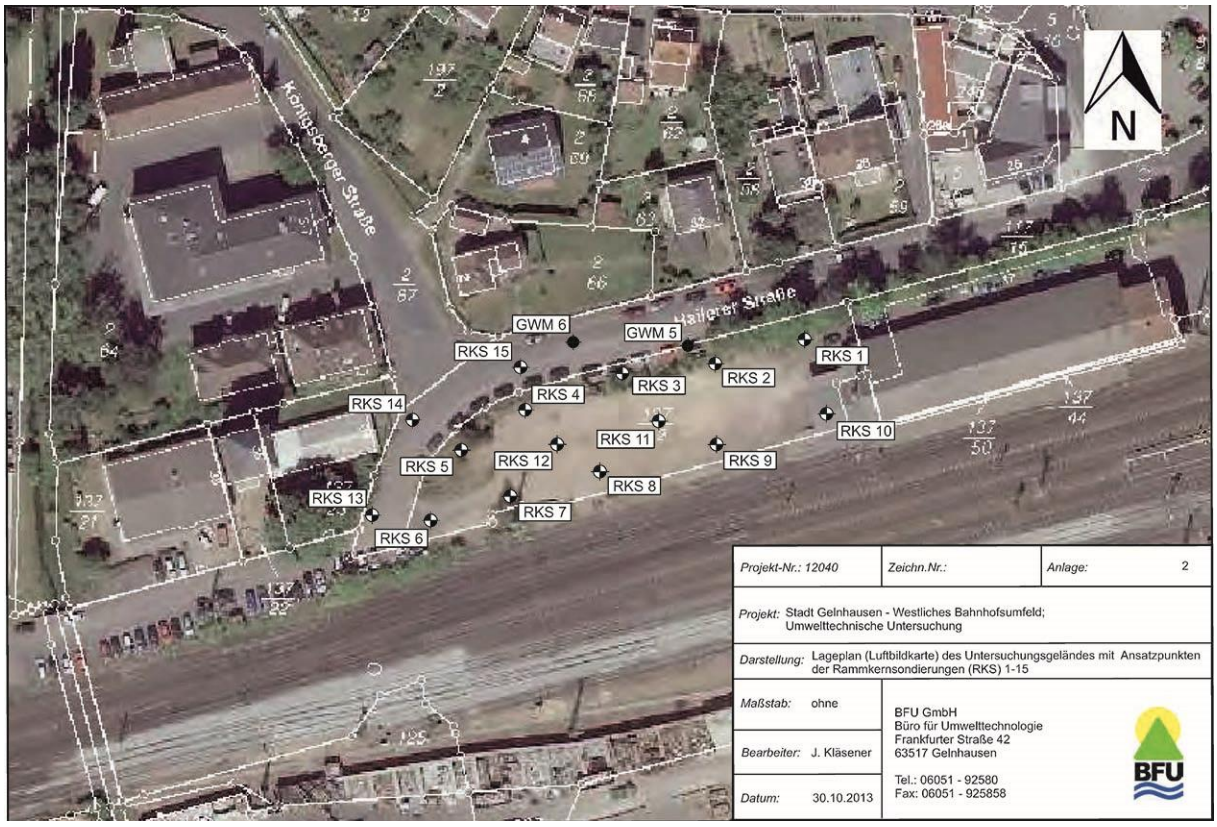


Abb. 12: Lageplan des Untersuchungsgeländes mit Ansatzpunkten der Rammkernsondierungen (RKS) 1-15 *(Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2013)*

Im Zuge des derzeit nicht weiter verfolgten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ der Stadt Gelnhausen, in dessen damaligem Geltungsbereich sich die Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ vollständig befinden, erfolgte im Jahr 2018 weiterhin durch die BFU GmbH eine Bewertung der Altlastensituation auf Grundstücken der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 – Gelnhausen.[6] Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

12.1 Ergebnisse der Recherchen

12.1.1 Teilbereich 3 (ehem. Shell Tanklager)

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

*Bei den umwelttechnischen Erkundungsmaßnahmen 1998 wurden auf der **Teilfläche 502** sanierungsbedürftige Verunreinigungen im Boden und Grundwasser festgestellt. Ursächlich hierfür war der unsachgemäße Umgang mit Kraftstoffen, die sich auf der ca. 1.000 m² großen Fläche im Bereich der Tanklager, Koaleszenzabscheider, Zapfsäulen und Füllstellen durch Überfüllschäden und Tropfverluste im Grundwasserschwankungsbereich flächig ausbreiteten. Aufgrund von Kohlenwasserstoffgehalten von bis zu 19.700 mg/kg TS im Boden sowie von KW-, PAK- und Schwermetallbelastungen im Grundwasser wurde eine Bodensanierung durch Bodenaustausch in zwei Teilschritten – von Januar 2000 bis Juni 2000 bzw. Juli 2001 – durchgeführt. Dabei*

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

wurde der kontaminierte Bodenbereich bis in den Kapillarsaum des Grundwasserleiters bis in eine maximale Tiefe von 5,5 m u. GOK entfernt. Als Sanierungszielwerte konnte nach Zustimmung der Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises für die Mineralölkohlenwasserstoffe 500 mg/kg TS, für die BTEX-Aromaten 5 mg/kg TS angestrebt werden. Bei Erreichen der wassergesättigten Bodenzone wurden konzeptgemäß belastete Bodenpartien im Baufenster belassen und die Schadstoffmengen berechnet. Danach verblieben ca. 180 kg Mineralölkohlenwasserstoffe und ca. 0,6 kg BTEX im Sanierungsfeld.

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

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

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

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

*Auf der **Verdachtsfläche 010** überschritten die detektierten Schadstoffkonzentrationen in keiner Bodenprobe die Beurteilungswerte nach HLUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 3, Anhang 3. Maximale Gehalte von 150 mg/kg TS bei Zink, 510 mg/kg TS bei MKW, 0,2 mg/kg TS bei BTEX sowie 8,0 mg/kg TS bei PAK lassen eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht erwarten.*

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

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

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

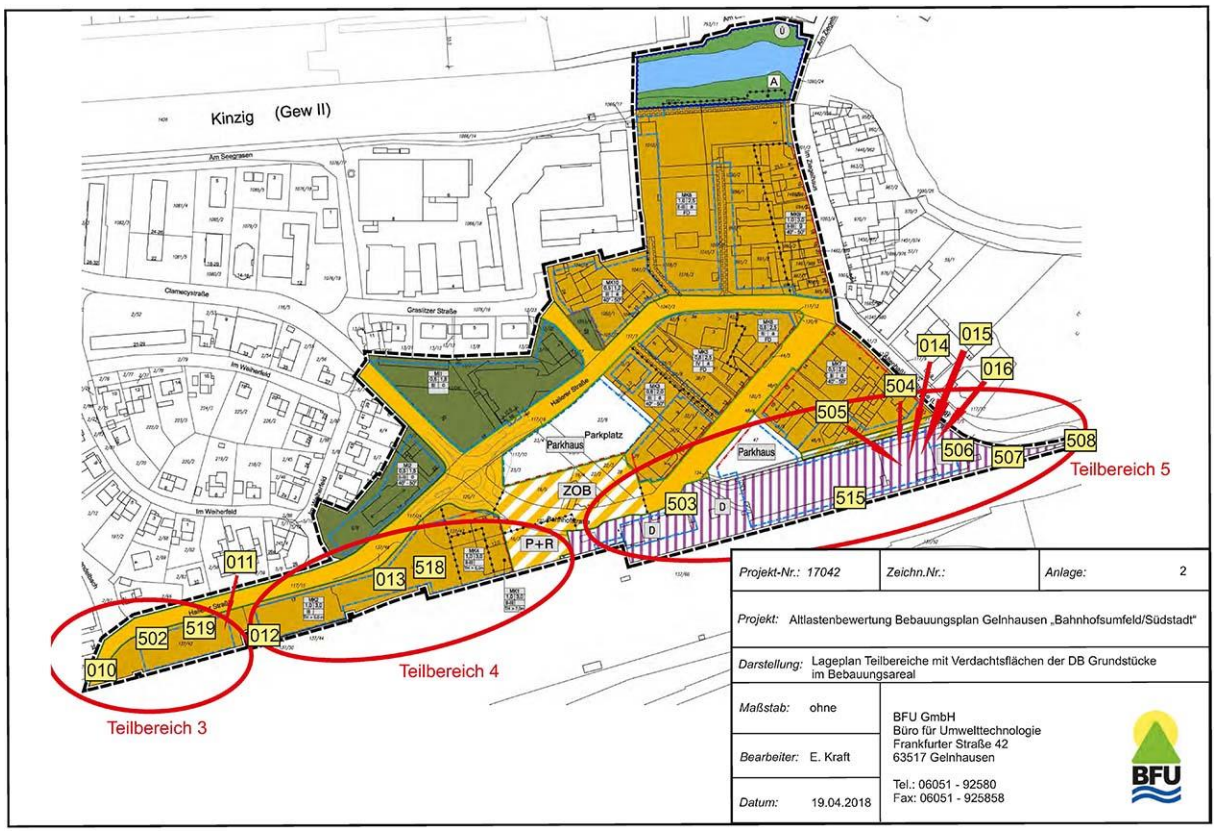


Abb. 13: Lageplan Teilbereiche mit Verdachtsflächen der DB Grundstücke *(Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2018)*

12.1.2 Zusammenfassung und Empfehlung

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im gesamten Planungsgebiet vorhandenen bis zu mehreren Metern mächtigen Auffüllungen erhöhte Schadstoffkonzentrationen in der gesättigten und ungesättigten Bodenzone aufweisen können. So ist aufgrund der vorliegenden Daten und der ehemaligen Nutzung im gesamten Plangebiet mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Im westlichen Teilbereich 3 des Planungsgebietes, am Standort des ehemaligen Tanklagers, wurde eine Bodensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. Zur

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

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

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

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

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

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

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass im Teilbereich 2 des Bebauungsplans (Gemarkung Gelnhausen, Flur 2, Flurstück 137/42) von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung als Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ ausgehen. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im

Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung umfasst alle Flächen des Bebauungsplans, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Belastungen der Böden müssen vorhanden sein. Sie müssen nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend sein. Weiter müssen die Belastungen erheblich sein, also insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berührten Belange der Sicherheit und Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berühren, wobei es vor allem auf die für die betroffenen Flächen vorgesehenen Nutzungen ankommt.[7] Eine Gefährdung der betroffenen Schutzgüter Grundwasser und Mensch ist nach den vorliegenden Ergebnissen sehr wahrscheinlich auszuschließen. Von einer erheblichen Belastung ist entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen daher nicht auszugehen.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen ist (s. Kap. F5). Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass – sofern bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann - umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

13 Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Grundwasserneubildung

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

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

13.2 Grundwasserflurabstände

Gem. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen (s. a. Kap. F3.3). Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

[7] Vgl. EZBK/SÖFKER BauGB § 9 Rn. 273

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

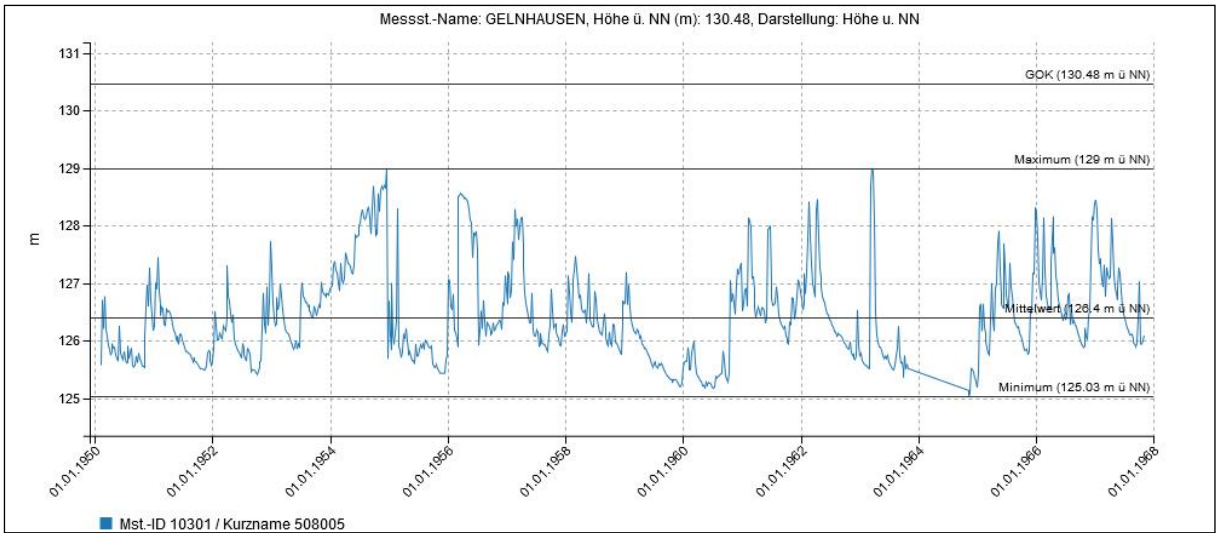


Abb. 14: Grundwasserflurabstände im Plangebiet *(Quelle: HLNUG)*

14 Wasserver- und -entsorgung

14.1 Löschwasserversorgung

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

14.2 Abwasserentsorgung

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

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

15 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, im April 2021 schalltechnische Untersuchungen zu Geräuschbelastungen durch

Straßen- und Schienenverkehr sowie durch Geräuschentwicklungen aus dem geplanten Parkhaus erstellt.[8] Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

15.1 Situation und Aufgabenstellung

„Die Stadt Gelnhausen betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Südstadt“. Dieser besteht aus den Teilbereichen 1 „Dienstleistungszentrum“ und Teilbereich 2 „Parkhaus“.

Der Teilbereich 1 „Dienstleistungszentrum“ ist durch Verkehrsgeräusche belastet. Hierfür werden die Geräuschimmissionen ermittelt und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen erörtert.

Im Teilbereich 2 wird im Bereich des Bahnhofsareals südlich der Hailerer Straße ein fünfgeschossiges Parkhaus mit ca. 200 PKW-Stellplätzen und 25 Motorrad-Stellplätzen errichtet. Die projektierte Höhe des Gebäudes erreicht dabei ca. 12,4 m, wobei sich die obere offene Parkplatzebene auf der Höhe 11,4 m (Bezug Straße 0) befindet. Die Auf- und Abfahrtspindel zum Erreichen der Parkebenen wird eine Höhe von ca. 14 m erreichen. Nördlich und westlich des Parkhauses befinden sich wohngenutzte Gebäude. Der Schutzanspruch dieser Gebäude wird analog einer Mischgebietsnutzung / Gemengelage mit Zuweisung der Immissionsrichtwerte von

tags	*60 dB(A),*
nachts	*45 dB(A),*

eingestellt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens/Baugenehmigungsverfahrens soll geprüft werden, welche Geräuschimmissionen durch die Errichtung des Parkhauses auf die benachbarte Bebauung entstehen. Hierzu werden Schallausbreitungsberechnungen nach dem Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie / DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Anhand der Berechnungsergebnisse wird der Beurteilungspegel für die Tages- und Nachtzeit gebildet und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Für die schalltechnischen Berechnungen stehen die Konzeptplanungen […] für das Parkhaus Gelnhausen zur Verfügung

Für die Berechnungen werden die Fahrbewegungen anhand der Bewegungshäufigkeiten für innerstädtische Parkhäuser, gebührenpflichtig, nach der Parkplatzlärmstudie mit N = 0,5 Fahrbewegungen/Stellplatz/h zur Tageszeit bzw. N = 0,01 Fahrbewegungen/Stellplatz/h zur Nachtzeit vorgenommen. Zur Abschätzung des „immissionskritischsten Betrachtungsfalles“ werden die Berechnungen um die Fahrbewegungen während der „ungünstigsten Stunde“ mit N = 0,04 Fahrbewegungen/Stellplatz/h ergänzt.

Zur Berücksichtigung des „Motorradanteils“ wird mit Verweis auf die Regelungen der Parkplatzlärmstudie die Geräuschentwicklung mit

> *… Der Motorradanteil kann für eine Prognoseberechnung auf der sicheren Seite wie ein LKW-Anteil nach RLS-90 berücksichtigt werden. …*

eingestellt. Zur Berechnung der „Innengeräuschentwicklung“ werden die Zuschlagsregelungen der Parkplatzlärmstudie für Motorrad-Parkplätze herangezogen. Zeigen die

[8] GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein; Schalltechnische Stellungnahme P 20060 Bauleitplanung „Dienstleistungszentrum Südstadt“, Teilfläche 1: „Dienstleistungszentrum“, Teilfläche 2: „Parkhaus Hailerer Straße“, 63571 Gelnhausen, Geräuschimmissionsbelastung der Teilfläche 1, Ermittlung der Geräuschentwicklungen eines fünfgeschossigen Parkhauses südlich der Hailerer Straße auf angrenzende Wohnbebauung; 30. April 2021

Untersuchungsergebnisse, dass Richtwertüberschreitungen auftreten können, werden Hinweise für bauliche / organisatorische Schallschutzmaßnahmen gegeben.“

15.2 Zusammenfassung

„Die Stadt Gelnhausen betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Südstadt“.

Im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes wird eine Kerngebietsausweisung (MK gemäß BauNVO) vorgenommen. Die hier gelegenen Grundstücksflächen des ehemaligen Kaufhauses Joh sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist ein innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.

Das Plangebiet ist unter „Freifeldbedingungen“ dem Lärmpegelbereich III und IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Soweit mit den Gebäuden schutzbedürftige Räume im Sinne dieser Norm entstehen, können danach die baulichen Mindestanforderungen an den Schallschutz dieser Räume (beinhaltet auch Büroräume und vergleichbare) abgeleitet werden.

Der Standort des Parkhauses befindet sich im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Südstadt“.

Hierbei handelt es sich um den Neubau eines fünf-geschossiges Parkhauses mit ca. 200 Pkw-Stellplätzen und 25 Motorradstellplätze im Bereich der Hailerer Straße (West).

Nördlich und westlich des geplanten Parkhauses befinden sich wohngenutzte Gebäude im Bereich der Hailerer Straße / Am Schandelbach, südlich schließt das Areal der DB AG (Bahnhof Gelnhausen) an.

Die umliegende Bebauung - soweit schutzbedürftig - wird nach Mischgebietskriterien (MI) im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung der Untersuchungsergebnisse eingestuft. Die Immissionsrichtwerte hierfür betragen

tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A).

Für die Frequentierung des Parkhauses als innerstädtisches Parkangebot werden nach den Anhaltswerten der Parkplatzlärmstudie für 200 PKW-Stellplätze stündlich 100 Fahrbewegungen im Tageszeitraum abgeleitet. Für Motorrad-Fahrbewegungen stehen keine eigenständigen Kenngrößen zur Ermittlung der Fahrthäufigkeiten zur Verfügung. Zur Ermittlung dieses Immissionsanteils werden für 25 Motorrad-Stellplätze die Fahrthäufigkeiten analog PKW-Fahrten eingestellt, woraus sich 12,5 Fahrbewegungen/h im Tageszeitraum ergeben. Die Geräuschentwicklung wird mit Verweis auf die Regelungen der Parkplatzlärmstudie zur Erzielung eines Ergebnisses „auf der sicheren Seite“ wie ein LKW nach RLS-90 eingestellt.

Nach dem Verfahren der Parkplatzlärmstudie wurde die aus der Nutzung der Parkebenen des Parkhauses entstehende Geräuschentwicklung als „Innengeräuschpegel“ der Ebene 1-4 sowie als „offene Parkplatzfläche“ der Ebene 5 berechnet. Die Fassadenstruktur wurde als „akustisch offen“ eingestellt. Durch Schallausbreitungsberechnungen für die umliegende Bebauung wurden die Geräuschimmissionen ermittelt, die zu Beurteilungspegeln für die Tageszeit in Höhe der nächstgelegenen Bebauung von

$$L_r \leq 58 \text{ dB(A)}$$

führen. Für die Nachtzeit kommen die Geräuschentwicklungen als „nächtlicher Mittelwert“ bei

$$L_r \leq 42 \text{ dB(A)}$$

zum Liegen. Bei Zugrundelegung der „ungünstigsten Stunde“ im Nachtzeitraum (maximal zu erwartende Konzentration der Fahrbewegungen auf eine Zeitstunde), erhöht sich der Beurteilungspegel hierfür auf

$$\boldsymbol{L_r \leq 48 \text{ dB(A)}}.$$

Der Immissionsrichtwert der Tageszeit wird eingehalten und unterschritten. Für die Nachtzeit werden Maßnahmen im Bereich der Auf- und Abfahrtspindeln erforderlich. Durch eine „absorbierende“ Deckenverkleidung kann sich der Immissionsanteil der sich die bei der Durchfahrt der Spindel ergebenden Fahrgeräusche um etwa -3 dB(A) reduzieren.

Die förmliche Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes für diesen Auslastungsfall in Höhe der benachbarten Bebauung von 45 dB(A) kann dabei noch nicht vollumfänglich erreicht werden. Es wird daher empfohlen, zu prüfen, inwieweit im Bereich der Auf- und Abfahrtspindeln zusätzliche Maßnahmen in Anlehnung an „absorbierende Wetterschutzgitter“ etc. zum Einsatz kommen können.

Als organisatorische Schallschutzmaßnahmen wird vorgeschlagen, die Stellplätze für Motorräder im Bereich der Ebene 1 zu konzentrieren, sodass das Durchfahren der Spindel durch Motorräder insbesondere im Nachtzeitraum vermieden werden kann.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in der Ebene 1 werden erforderlich, wenn die Motorrad-Stellplätze hier angeordnet werden (absorbierende Deckenverkleidung in der Parkebene 1).“

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen werden im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (s. Kap. C9.2).

16 Erschütterungsschutz

Im Rahmen des nicht weiter verfolgten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld / Südstadt“, in dessen damaligem Geltungsbereich sich die Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ vollständig befinden, wurden durch die KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, im Oktober 2018 eine erschütterungstechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.[9] Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

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

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

- *Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der vorhandenen 3-gleisigen Bahnstrecke 3600 / 3677. Für den Abschnitt Hanau –Gelnhausen ist ein 4-gleisiger Ausbau vorgesehen. Da sich dieses Projekt zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch in der Planungsphase befindet und demnach hierzu noch kein Planfeststellungsbeschluss existiert, wird die Erschütterungsprognose für den sogenannten Prognose-Nullfall 2025, also ohne Ausbau der Bahnstrecke unter Zugrundelegung der im Bereich von Gelnhausen messtechnisch ermittelten Emissions- und Ausbreitungsbedingungen erstellt.*

- *Für das Plangebiet wurden also die zu erwartenden Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall prognostiziert und gemäß den Anforderungen der **DIN 4150-2** bzw. **der 24. BImSchV** beurteilt. Hierbei wurden zwei differenzierte Fälle untersucht.*

- *Im ersten Fall wurden die Korrekturfunktionen für die Zuggeschwindigkeit herangezogen, um die messtechnisch ermittelten Emissionen auf die streckenspezifischen Höchstgeschwindigkeiten umzurechnen. Für die typischen Deckeneigenfrequenzen von 20 Hz bis 40 Hz bei Stahlbetondecken bzw. von 16 Hz bis 31,5 Hz bei Holzbalkendecken ergeben sich Grenzabstände, innerhalb derer „erhebliche Belästigungen“ infolge des Zugverkehrs nicht vollständig ausgeschlossen werden können, von*

  $r_{Tag/Nacht} < 30\ m / 45\ m\ (StB)$
  $r_{Tag/Nacht} < 75\ m / 200\ m\ (HB)$

  im Tag- bzw. im Nachtzeitraum.

- *Während der Erschütterungsmessungen im Bereich von Gelnhausen wurde festgestellt, dass die gegenwärtig gefahrenen Zuggeschwindigkeiten deutlich unterhalb der zulässigen Streckenhöchstgeschwindigkeiten liegen. Dementsprechend wurde bei der vorliegenden Untersuchung geprüft, wie sich die festgestellten Konflikte ändern, wenn die messtechnisch erfassten Zuggeschwindigkeiten eingesetzt werden. Hierbei wird also unterstellt, dass die betrachteten Zuggattungen nicht mit der maximalen Streckengeschwindigkeit im Bereich des Gelnhausener Bahnhof durchfahren, sondern mit den messtechnisch ermittelten Zuggeschwindigkeiten. Es ergeben sich Mindestabstände von*

  $r_{Tag/Nacht} < 15\ m / 25\ m\ (StB)$
  $r_{Tag/Nacht} < 25\ m / 50\ m\ (HB)$

  im Tag- bzw. im Nachtzeitraum.

- *Hinsichtlich der zu erwartenden sekundären Luftschallimmissionen sind keine erheblichen Belästigungen durch den Bahnverkehr zu erwarten. Die in Anlehnung an die 24. BImSchV zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte werden sowohl im Tag- als auch im nachtzeitraum eingehalten.*

- *Die erschütterungstechnischen Untersuchungen belegen, dass innerhalb des Plangebietes mögliche Konfliktpotentiale aufgrund von schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen bestehen. Daher wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis von baudynamischen Analysen in Verbindung mit erschütterungstechnischen Ausbreitungs- und/oder Immissionsmessungen durchzuführen.“*

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet mögliche Konfliktpotentiale aufgrund von

schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen bestehen (s. Kap. F9). In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Prognosen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis von baudynamischen Analysen in Verbindung mit erschütterungstechnischen Ausbreitungs- und/oder Immissionsmessungen durchzuführen.

17 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig” gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Tab. 1: Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich. Die im Rahmen der Planung in Anspruch genommenen Flächen im Innenbereich sind bereits vollständig bebaut bzw. weitestgehend versiegelt
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes grenzt der Verlauf der Kinzig an. Sie wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist im Gebiet nicht zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegen Ufer- und Böschungsbereiche der Kinzig, die Bestandteil des FFH-Gebietes „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (5721-305) sind. FFH-Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht innerhalb eines 1.000 m Wirkraumes. Wie die FFH-Vorprüfung für das Vorhaben gezeigt hat (siehe detaillierte Ausführungen in Anlage 2 „FFH-Vorprüfung für das Gebiet „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (5721-305)), werden die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des Schutzgebietes durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Gutachterliche Prognosen haben gezeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine Konfliktpotentiale hinsichtlich sekundärer Luftschallimmissionen bestehen, allerdings bestehen mögliche Konfliktpotentiale aufgrund von schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen. Um diesen Sachverhalt abschließend zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen vorzusehen, werden weitere Analysen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind bislang keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) oder sonstige wichtige Sachgüter bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein bestehendes Gebäude ersetzt. Hierzu kommt es zu keinen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäuben oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Parkhaus errichtet. Zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen, hier vor allem die aus

	der Nutzung des Parkhauses entstehende Geräuschentwicklung, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB entsprechende Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche und Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

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. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen werden müssen.

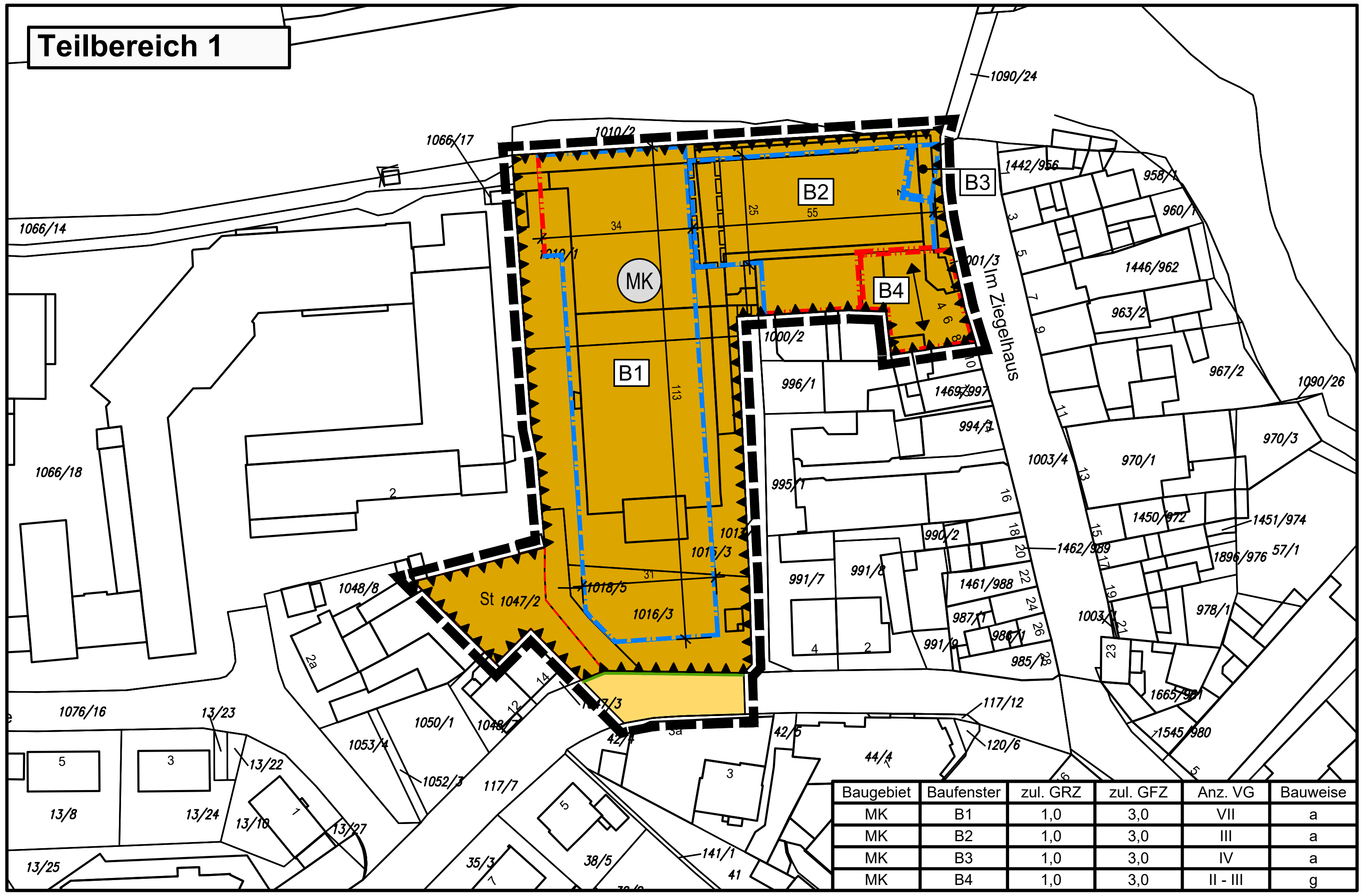
H Verzeichnisse

1 Abbildungen

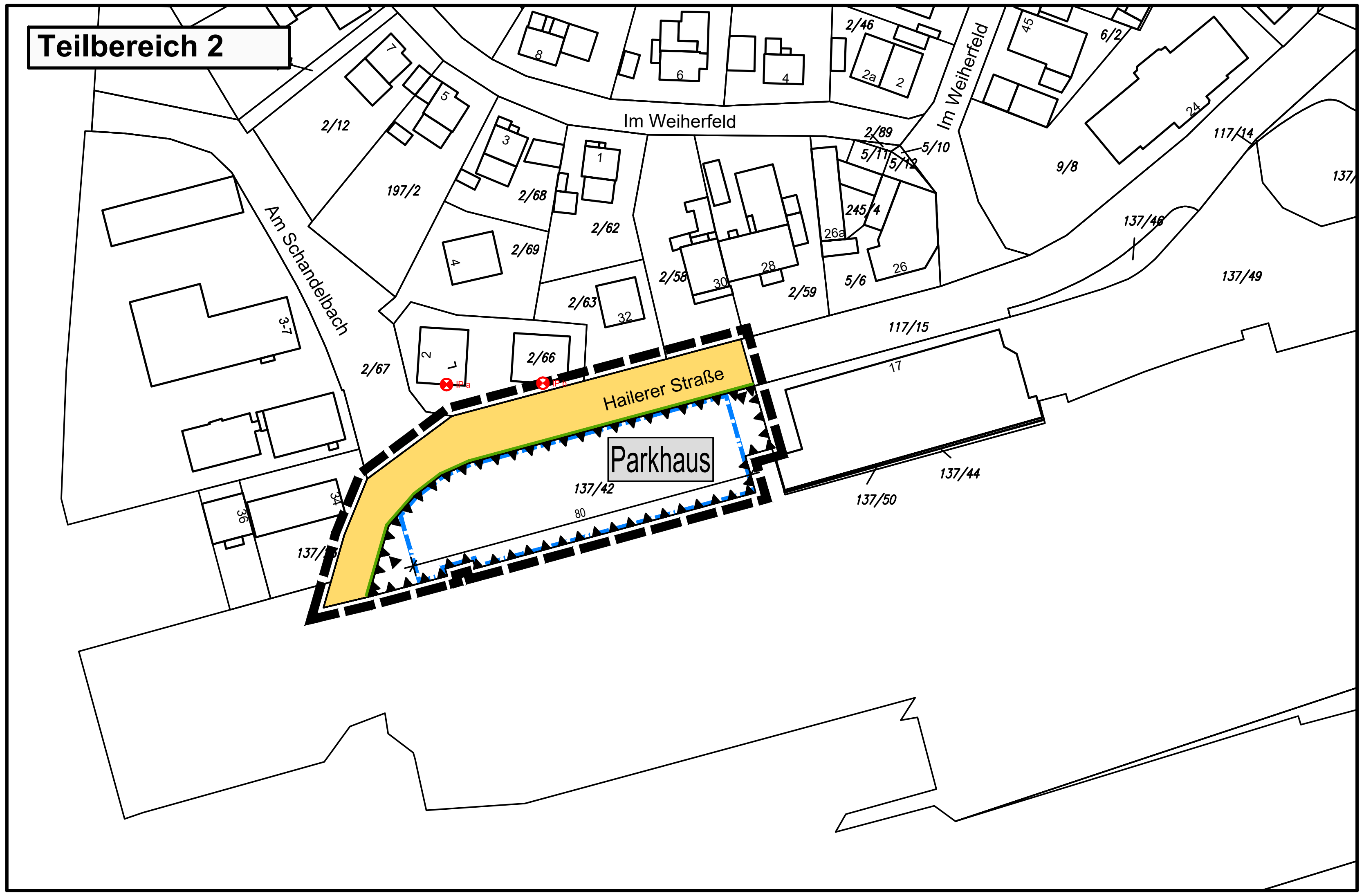
Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 21
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 24
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 25
Abb. 4: 1. Einfache Änderung des Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ 26
Abb. 5: Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“ 27
Abb. 6: Geltungsbereich des förmlich festgelegten interkommunalen Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld Gelnhausen / Linsengericht“ für den Teilbereich Gelnhausen 27
Abb. 7: Quartiersentwicklungskonzept – ehemaliges Kaufhaus JOH, Lageplan *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)* 31
Abb. 8: Standort Kaufhaus Joh - Bestand und Planung, Vogelperspektive *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)* 33
Abb. 9: Standort Kaufhaus Joh - Bestand und Planung, Blick von der Kinzig *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)* 33
Abb. 10: Geplante Höhenentwicklung des Parkhauses an der Hailerer Straße *(Quelle: blfp planungs gmbh, Friedberg)* 34
Abb. 11: Lage Neubau Parkhaus für Dienstleistungszentrum in Gelnhausen – Übersichtsdarstellung *(Quelle: Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH)* 37
Abb. 12: Lageplan des Untersuchungsgeländes mit Ansatzpunkten der Rammkernsondierungen (RKS) 1-15 *(Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2013)* 40
Abb. 13: Lageplan Teilbereiche mit Verdachtsflächen der DB Grundstücke *(Quelle: BFU GmbH, Gelnhausen, 2018)* 42
Abb. 14: Grundwasserflurabstände im Plangebiet *(Quelle: HLNUG)* 45

2 Tabellen

Tab. 1: Umweltbelange 50



Baugebiet	Baufenster	zul. GRZ	zul. GFZ	Anz. VG	Bauweise
MK	B1	1,0	3,0	VII	a
MK	B2	1,0	3,0	III	a
MK	B3	1,0	3,0	IV	a
MK	B4	1,0	3,0	II - III	g



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

1. Art der baulichen Nutzung

MK 1.2.4. Kerngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

B1 Baufenster

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St Stellplätze

Parkhaus 15.4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen
hier: Parkhaus

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

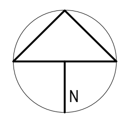
15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: passive Schallschutzmaßnahmen

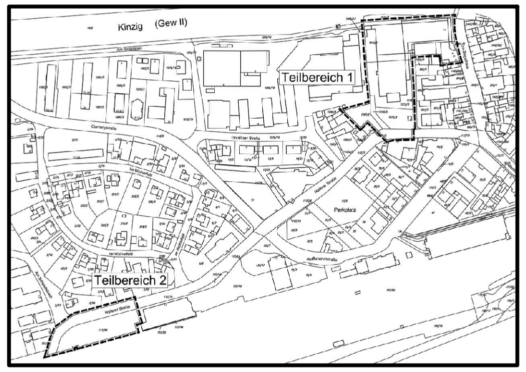
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstrichtung

IP a Immissionsaufpunkte

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





ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Gelnhausen
Bebauungsplan
"Dienstleistungszentrum Südstadt"

Bearbeiter:	Rüttinger		
Plannr.:	2105_E	Maßstab:	o. M.
Datum:	06.05.2021	Format	DIN A3

Entwurf