

## **Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Gelnhausen**

### **Bekanntmachungs-Nr.74-2024**

#### **Bauleitplanung der Stadt Gelnhausen; Bebauungsplan „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen hat in ihrer Sitzung am 16.03.2022 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ befindet sich in der Gelnhäuser Südstadt. Im Süden wird er durch die Bahntrasse begrenzt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Altenhaßlauer Straße und der Straße Im Ziegelhaus. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Gewässerverlauf der Kinzig, die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Hailerer Straße und beinhaltet teilweise westlich der Hailerer Straße gelegene Grundstücke. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 79.200 m<sup>2</sup> (7,92 ha).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Bekanntmachung beigelegt.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Gelnhausen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem der wichtigsten Zentren des Main-Kinzig-Kreises entwickelt. Als bedeutende Einkaufsstadt und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort befriedigt die Stadt wichtige Bedürfnisse der Region und übt daher die Funktion eines Mittelzentrums aus.

Durch ihre verkehrsgünstige Lage mit einem direkten Autobahnanschluss sowie einem Bahnhof mit überregionaler Bedeutung, ist die Stadt seit Jahren einer erheblichen Nachfrage nach Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen ausgesetzt.

Da die für eine örtliche Ausdehnung einer weiteren Bebauung notwendigen Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen, haben sich die Gremien der Stadt dazu entschlossen innerhalb des Stadtgebietes an geeigneter Stelle eine Nutzungsverdichtung vorzunehmen, die zum einen die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen erfüllt und zum anderen den Drang nach einer weiteren räumlichen Ausdehnung des Stadtgebietes zumindest vermindert.

Die Stadt hat deshalb entschieden, zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Rahmenkonzeptes die sogenannte Südstadt, d.h. das Areal um den Bahnhof Gelnhausen städtebaulich zu entwickeln und die dargestellte Nutzungsverdichtung dort vorzunehmen, wo sie mit der städtebaulichen Gesamtsituation in Einklang gebracht werden kann.

Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahre 2017 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ gefasst, dessen räumlicher Geltungsbereich im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ abdeckte. Auf Grund der mittlerweile eingetretenen städtischen Handlungserfordernisse rund um das seit 2013 geschlossene ehemalige Kaufhauses Joh wurde das Planverfahren jedoch nicht weiterverfolgt.

Da die zuletzt beabsichtigte Nutzung des Standortes als innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum nicht weiterverfolgt wird, wurde auch das in diesem

Rahmen betriebene Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“ nicht weiter betrieben.

Die Grundstücksflächen des ehemaligen Kaufhauses Joh sollen nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die planungsrechtliche Ausweisung dieses Standortes als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO zur Schaffung von Angeboten für Handel, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie für Wohnraum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ ist durch verschiedene, zum Teil alte Bebauungspläne abgedeckt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere des ursprünglichen Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ entsprechen zu Teilen heute nicht mehr der in der Zwischenzeit vollzogenen städtebaulichen Entwicklung der Gelnhäuser Südstadt bzw. den planungsrechtlichen Anforderungen an eine weiterführende Stadtentwicklung.

So besteht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bedarf zur Schaffung öffentlicher Stellplätze durch die Errichtung von Parkhäusern, um den Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels Rechnung tragen. Zielsetzung hier ist die Stärkung und zukünftige Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstruktur.

Weiterhin bestehen Bestrebungen zur Neubebauung einzelner privater Grundstücksflächen, für die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Schließlich soll mit dem Planverfahren die inhaltliche Zusammenführung der einzelnen durchgeführten Teiländerungen und –erweiterungen erfolgen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht, verkehrstechnischer Untersuchung, Erschütterungsgutachten und umwelttechnischen Untersuchungen werden in der Zeit vom

**Montag, 29. Juli 2024 bis einschließlich Freitag, 06. September 2024**

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Gelnhausen unter <https://www.gelnhausen.de/rathaus-politik/verwaltung/bauamt/baugebiete/>
- auf der Internetseite der Planergruppe ROB [www.planergruppe-rob.de](http://www.planergruppe-rob.de) unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)
- auf dem zentralen Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/>

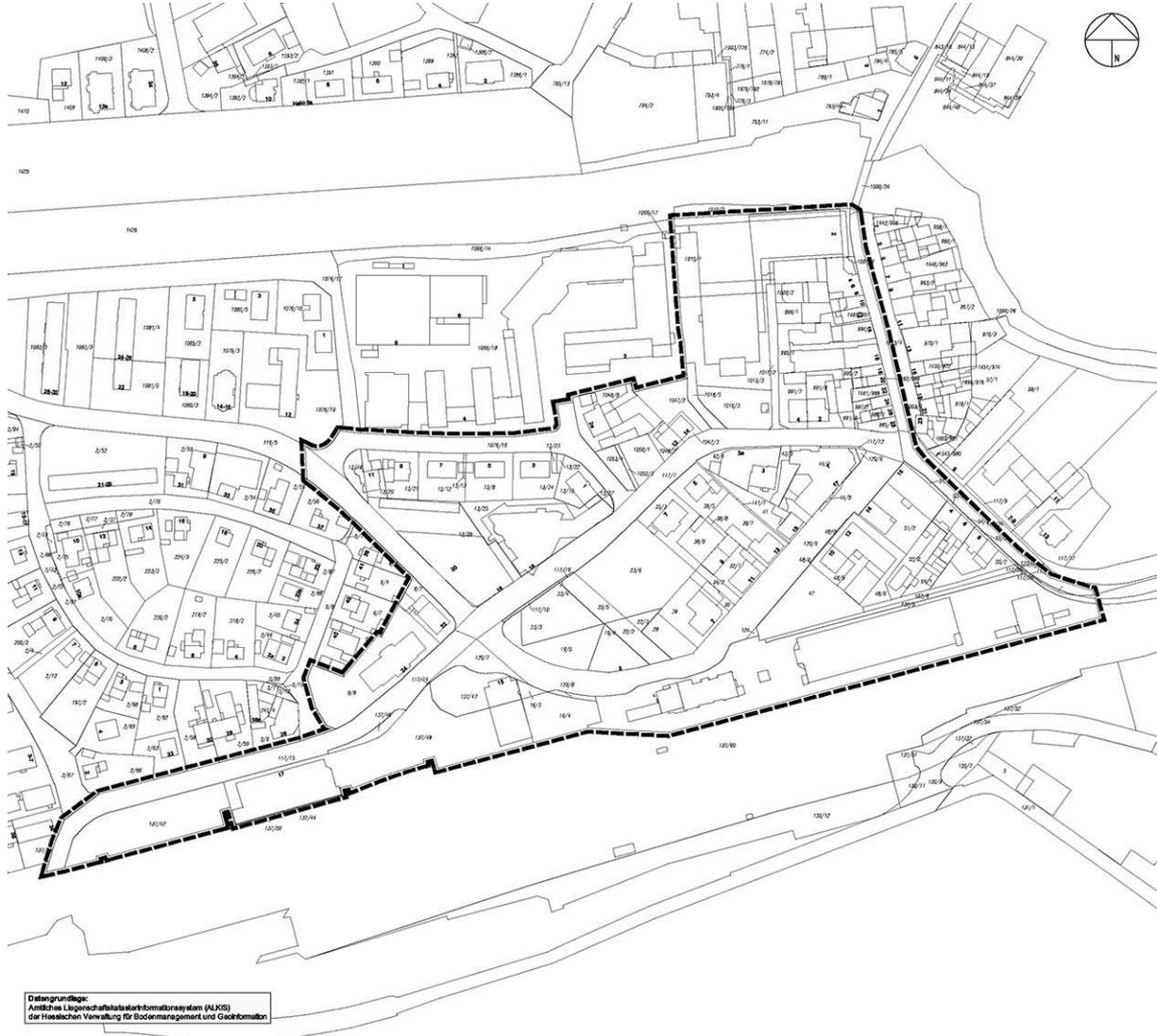
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Gelnhausen, Obermarkt 7, 63571 Gelnhausen, 2. OG, Zimmer 203, während der allgemeinen Dienststunden:

Montag bis Freitag von 8:30 Uhr – 12:30 Uhr  
Dienstag von 14:00 – 17:30 Uhr  
Mittwoch – Donnerstag von 14:00 – 15:30 Uhr

eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangt werden.

Termine können gerne auch per eMail unter: [stadtplanung@gelnhausen.de](mailto:stadtplanung@gelnhausen.de) vereinbart werden.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an **stadtplanung@gelnhausen.de** übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden.



**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ (unmaßstäblich)**

Gelnhausen, den 19. Juli 2024

Der Magistrat  
der Barbarossastadt Gelnhausen  
gez. Christian Litzinger Bürgermeister