

Stadt Gelnhausen  
Stadtteil Roth  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Klöpfelsäcker West“



## Begründung

---

Bearbeitung  
Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Oktober 2019



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Beschlusslage.....	3
1.2	Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	3
1.3	Inhalte des Durchführungsvertrags .....	4
1.4	Verfahren.....	5
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>6</b>
3.1	Bebauungsplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>7</b>
4.1	Nachbarschaft.....	7
4.2	Entwicklungsbereich im Osten.....	8
<b>5</b>	<b>Planungsrelevante Rahmenbedingungen.....</b>	<b>9</b>
5.1	Artenschutz.....	9
5.2	Bodenschutz.....	10
5.3	Wasserschutz / Wasserschutzgebiete.....	11
5.4	Weitere Umweltauswirkungen .....	12
5.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
<b>6</b>	<b>Sonstige Rahmenbedingungen .....</b>	<b>12</b>
6.1	Erschließung.....	12
6.2	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>7</b>	<b>Planung .....</b>	<b>13</b>
7.1	Vorhaben.....	13
7.2	Erschließung.....	13
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	13
7.4	Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.....	14
7.5	Immissionsschutz.....	14
7.6	Landschaftsplanung.....	15
7.7	Eingriff / Ausgleich .....	15
<b>8</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>16</b>

### Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Originalmaßstab M. 1/1.000)
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung



# 1 Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gelnhausen hat in ihrer Sitzung am 22.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klöpfelsäcker West“ in der Gemarkung Roth gefasst.

Der Geltungsbereich für die Planung gem. Aufstellungsbeschluss umfasst im Wesentlichen die Flächen der Hausnummern 30 und 32 sowie kleinere Parzellen an der Leipziger Straße. In den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden damit gem. § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen. Dies trifft auch auf die beiden Straßenparzellen im Osten zu.

Ziel der Planung ist in erster Linie die Schaffung von Planungsrecht für folgende Vorhaben:

- 1) zwei Geschosswohnungsbauten für „Servicewohnen“
- 2) ein freikirchliches Gemeindezentrum.

Die Bestandsbebauung soll hierfür abgerissen werden.



*Bebauungsskizze*

## 1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rechtlich verankert ist die Planung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan in § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan). Hiernach kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten „vorhabenbezogener Bebauungsplans“ zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage



ist. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichten (Durchführungsvertrag).

### 1.3 Inhalte des Durchführungsvertrags

Da der Vertrag nicht Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, muss im Rahmen der Begründung auf die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags eingegangen werden.

Der Durchführungsvertrag regelt insbesondere das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und Erschließung und geht auf die Verpflichtungen des Vorhabenträgers ein. Für die planerische Abwägung von Bedeutung ist in diesem Fall, dass der Gegenstand des Vertrags hinsichtlich der Lage des Vertragsgebiets und des Vorhabens selbst konkretisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen. Die einzelnen Bestandteile des Vertrags sind aufgelistet.

Das Vorhaben wird im Vertrag wie folgt beschrieben:

„Es ist geplant, auf dem ehemaligen Gelände des Sägewerks Antoni und des „Siampalasts“ eine Neupostolische Kirche mit 120 Sitzplätzen und ausreichend Kfz-Stellplätzen im Freien zu bauen. Durch den demografischen Wandel bedingt, sollen die Gemeinden Gelnhausen, Büdingen, Bad Orb und Langenselbold zusammengelegt werden, da die alten Kirchen nicht behindertengerecht ausgestattet sind. Die Kirche soll eingeschossig in einer modernen und kubischen Bauweise neben dem sakralen Bereich auch ein großzügiges Foyer mit anschließenden variablen Räumen und Toilettenanlagen erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche sollen 22 seniorengerechte Servicewohnungen entstehen. Das aus zwei Häusern mit Zwischengelenk bestehende Ensemble, in dreigeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, verfügt über zwei Aufzüge und eine großzügige Garagenanlage im Haus, sowie ausreichend Kfz-Stellplätzen im Freien. Es ist die Zusammenarbeit mit dem DRK Gelnhausen-Schlüchtern hinsichtlich dem Servicewohnen geplant, wobei hier z.B. ein Notruf, Essen auf Rädern sowie ambulante Pflege und weitere Dienstleistungen aus dem Programm des DRK gebucht werden können. Es stehen Wohnungen zwischen 54 qm und 105 qm Wohnfläche zur Verfügung.“

Der Vertrag gibt die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben und die entsprechenden Außenanlagen, mit den einzuhaltenden Fristen für die Bauantragsstellung und - davon abhängig - den entsprechenden Baubeginn sowie die Fertigstellung vor. Auch die Verhandelbarkeit von evtl. erforderlichen Nachfristen ist vertraglich klargestellt.

Darüber hinaus wird die Kostentragung für die Vorbereitungsmaßnahmen, die Grundstücksver- und -ent-sorgung sowie den Vertrag selbst geregelt.

Ebenfalls Gegenstand des Vertrags sind die Ausführungen zu Anspruchs- und Haftungsausschluss, zu Kündigung und Anpassung, zur Rechtsnachfolge sowie allgemein zu Vertragsänderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen. Zusätzlich wird ein Beweissicherungsverfahren vereinbart.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass Konflikte, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden, auf die Ebene und den Vollzug des Durchführungsvertrags verlagert werden.



## 1.4 Verfahren

Das Verfahren kann gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Darüber hinaus können Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB beim Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wonach von den frühzeitigen Unterrichtungen und Beteiligungen abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

## 2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Gebiet liegt auf der Südseite der L 3333 – Leipziger Straße zwischen Gelnhausen und Gründau Lieblos.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 18/1 und 18/2 (Grundstücke Leipziger Straße 30 und 32), 21/1, 22/4, 22/5 und 22/6 (kleine Parzellen im Nordosten, an der Leipziger Straße) sowie 176/1 und 176/2 (Straßenparzelle im Osten) in der Gemarkung Roth. Die Gesamtfläche ist insgesamt ca. 6.236 qm,.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, also das eigentliche Baugrundstück mit den Parzellen 18/1 und 18/2 ist ca. 5.428 qm groß. Die oben aufgeführten weiteren Flächen werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Dies ergibt sich aus dem planungsrechtlichen Regelungsbedarf z.B. in Bezug auf die Sicherung der Erschließung.

Im **Norden** verläuft die L 3333, die in diesem Abschnitt beidseitig über begleitende Fuß- und Radwege verfügt.

Im **Süden** verläuft die Bahnlinie Gelnhausen – Gießen (Lahn-Kinzig-Bahn). Es handelt sich um eine einleisige, nicht elektrifizierte Strecke, die derzeit von der Hessischen Landesbahn als Linie RB46 etwa im Stundentakt von ca. 5:00 Uhr morgens bis ca. 18:00 Uhr abends bedient wird.

Im **Osten** führt ein asphaltierter und lediglich für Anlieger gedachter Weg (Parzelle 176/2) zu den Flächen südlich der Bahn.





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans können im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden. Ein Verfahren zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans ist, im Gegensatz zu einem 2-stufigen Vollverfahren, also nicht erforderlich.

## 4 Bestand

### 4.1 Nachbarschaft

Im **Norden**, also auf der anderen Seite der L 3333, ist im Bereich des Plangebiets Wohnbebauung. In den anderen Bereichen nördlich der L 3333 weiter nach Westen in Richtung Gründau-Lieblos und nach Osten in Richtung Kernstadt dominiert in den Hanglagen ebenfalls die Wohnbebauung. Im straßennahen Bereich sind auch auf der Nordseite zahlreiche Gewerbebetriebe.

Südlich der L 3333 sind im **Westen** bis zur Querung L 3333 / Lahn-Kinzig-Bahn praktisch ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Standort einer Bauunternehmung. Die Freiflächen werden derzeit im Wesentlichen zur Lagerung bzw. zum Abstellen von Baugerät, Gerüstteilen usw. genutzt.

Im **Osten** dominieren auf der Südseite der L 3333 gewerbliche Nutzungen, beginnend mit einem Fensterbaubetrieb östlich der derzeit noch unbebauten Fläche. Aber es gibt auch größere Geschosswohnungsbauten (z.B. Leipziger Straße 52). In neuerer Zeit sind mit „Norma“ und „Tegut“ auch Lebensmittelmärkte entstanden. Auffällig ist, dass es – wie auch zuletzt in der Leipziger Straße 32 – mehrere Geschäfte gibt, die Artikel des Tierbedarfs anbieten.

Im **Süden** schließt sich bereits die Kinzigau an, in der in diesem Abschnitt die Trasse der A 66 verläuft.



*Geschosswohnungsbau Leipziger Straße 52*

Das Plangebiet liegt somit insgesamt in einem durch eine gemischte Nutzung geprägten Bereich zwischen Gründau / Ortsteil Lieblos und Gelnhausen / Stadtteil Roth. Im Vergleich zu neueren Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“ wie z.B. dem „Bruchgrund“ zwischen Altenhaßlau und Hailer hat man es an der Leipziger Straße mit einer letztlich ungesteuerten Entwicklung der Nachkriegszeit zu tun, bei der aus verständlichen Gründen die ohnehin gegebene Erschließungsfunktion der Landesstraße durch Gewerbebetriebe genutzt wurde. Zunehmend wird diese ursprüngliche Entwicklung in den letzten Jahren durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und auch Wohngebäuden überlagert. Wird die stark durch Wohnungsbau geprägte Bebauung auf der Nordseite der Leipziger Straße in die Betrachtung einbezogen, tritt die gewerbliche Nutzung im Bereich zwischen Gründau und Gelnhausen noch stärker in den Hintergrund.

Wie in anderen, ähnlichen Gebieten dürfte dieser Strukturwandel im Zusammenhang mit dem Entstehen neuer Gewerbegebiete stehen, die in Bezug auf Erschließungsqualität, Grundstückszuschnitte, Nutzungsgemisch und Lage in einem wenig störenden Umfeld, attraktiver sind.

#### 4.2 Entwicklungsbereich im Osten

Aufgrund der zwischen Gründau-Lieblos und der Kernstadt beiderseits der L 3333 praktisch durchgehenden Bebauung konzentrieren sich Überlegungen zur weiteren Entwicklung zunächst auf die einzige unbebaute Fläche östlich der Leipziger Straße 32. Hier findet derzeit eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung („Blumen zum selberpflücken“) statt. Nennenswerten Gehölzbestand gibt es nicht.



*Bisher unbebaute Flächen östlich des Bebauungsplans. Im Hintergrund die Leipziger Straße 32.*

Die Stadt Gelnhausen zieht in Betracht, für diese Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der Bestandssituation im Umfeld, also

- der Lage im Wasserschutzgebiet und



- der ohnehin im Norden, aber auch im nach Westen entstandenen Wohnbebauung, die gerade im Bereich des Baugrundstückstücks bis unmittelbar an die Straße reicht sowie verschiedener „weicher Standortmerkmale“ wie
  - die ÖPNV-Anbindung,
  - die beidseitig der Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radwege mit Potential zum weiteren Ausbau und
  - die in fußläufiger Entfernung vorhandenen Einrichtungen der Nahversorgung
- ist an eine Festsetzung als Mischgebiet – MI i.S. von § 6 BauNVO gedacht.

Diese Gebietsentwicklung könnte mit einer Verbesserung der Verkehrssituation am Knoten Leipziger Straße / Hochstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs verbunden werden.

Entsprechende Überlegungen werden Gegenstand eines gesonderten Planverfahrens sein. Zur Beurteilung der Bauleitplanung für den Bereich Leipziger Straße 30/32 ist die damit angestrebte Entwicklung allerdings wesentlich.

## 5 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Beim Plangebiet handelt es sich insgesamt um einen bebauten Bereich, der einschließlich der Freiflächen im Bearbeitungszeitraum dieser Planung regulär gewerblich genutzt ist. Zu berücksichtigen ist zudem die städtebauliche Situation, die durch die planungsrechtliche Vorgabe im städtischen Flächennutzungsplan („gewerbliche Baufläche“ i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) und die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Osten sowie den vorgelagerten Verkehr auf der L 3333 geprägt ist.

### 5.1 Artenschutz

In erster Linie war zu prüfen, wodurch sich artenschutzrelevante Sachverhalte im Zusammenhang mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen und dem Abriss von Gebäude ergeben können, bzw. ob von den Baumaßnahmen ggf. Störungen ausgehen. Auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme wurde eine Potenzialabschätzung auf das Vorkommen und mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten vorgenommen.

Da es sich größtenteils um bereits bebaute Flächen handelt, wurde davon ausgegangen, dass nur in geringem Umfang Vegetationsstrukturen verloren gehen. Mit dem Abriss der bestehenden Gebäude können jedoch Verluste potenzieller Habitatstrukturen geschützter Tierarten (gebäudebewohnende Vögel und/oder Fledermäuse) verbunden sein.

Auch wenn an den Gebäuden im Geltungsbereich keine konkreten Hinweise auf Fledermausquartiere erkennbar waren, sind diese hinter Fassadenteilen und in Gebäudespalten nicht auszuschließen.

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen von Vögeln im näheren Umfeld sind während der Bauphase und durch die spätere Nutzung nicht zu erwarten, da es sich um siedlungsbezogene und störungstolerante Arten handelt (s.o. – Einschätzung des städtebaulichen Zusammenhangs). Der Verlust von Nahrungshabitatflächen ist für die ggf. betroffenen Arten aufgrund der nicht essentiellen Funktion und geringen Gebietsgröße aus artenschutzrechtlicher Sicht ebenfalls unerheblich.



Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen) und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegenen bzw. Individuen auszuschließen, werden zeitliche Beschränkungen für die Beseitigung von Gehölzen und für Abrissarbeiten als Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hinsichtlich der Vögel kann alternativ zu anderen Zeiten eine vorlaufende Nachsuche auf Vogelnester erfolgen. Zur Klärung eines Fledermausbesatzes ist eine vorauslaufende Kontrolle der Gebäude und unabhängig von der Jahreszeit erforderlich. Bei einem positiven Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Individuen verhindert, da der Beginn von Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden nur nach vorheriger Inspektion auf einen Besatz zulässig ist.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für alle relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für alle potenziell vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden kann.

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## 5.2 Bodenschutz

### Nachsorgender Bodenschutz

Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet selbst ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

### Vorsorgender Bodenschutz

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung des Plangebiets trägt von vorneherein dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung. Einerseits wird der überplante Bereich nicht mehr adäquat genutzt. Andererseits ist die planungsrechtlich ermöglichte neue Nutzung eine sinnvolle und angemessene Innenentwicklung in einem Umfeld, das auch über Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindung verfügt.

Als wesentliche Ziele des Bodenschutzes sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAltBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen. Besonders dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden trägt die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung ausdrücklich Rechnung.

Aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung ist eine Neubewertung der Böden, des Bodenertragspotenzials und der Bodenfunktionsbewertung nicht erforderlich. Auch die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt für diesen Bereich keine Bodenfunktionsbewertung. Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der Lage und der vorhandenen baulichen Nutzung als gering einzustufen, bzw. werden durch die zukünftige Nutzung sogar reduziert.



### 5.3 Wasserschutz / Wasserschutzgebiete

Mit dem nahe gelegenen Brunnen Roth der Stadtwerke Gelnhausen ist die Festsetzung von Wasserschutzgebieten gem. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verbunden.

Sowohl das Baugrundstück als auch sein Umfeld liegen in der **Wasserschutzzone II** (Wasserschutzgebiet Brunnen Roth, Stadtwerke Gelnhausen).

*Die Zone II soll den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z. B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeier) gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und –strecke zu den Wassergewinnungsanlagen gefährlich sind. Daher soll die Zone II den Bereich der Umgebung der Wassergewinnungsanlagen abdecken, in dem das Grundwasser 50 Tage oder weniger bis zum Erreichen der Fassungen benötigt.*

Das weitere Umfeld des Baugrundstücks liegt in der **Wasserschutzzone III** des o.g. Wasserschutzgebiets.

*Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. In der Regel umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen.<sup>1</sup>*

Beide Wasserschutzzonen sind derzeit im Neufestsetzungsverfahren, bei dem es letztlich um eine deutliche Ausweitung der Wasserschutzzone II geht. Das Gebiet südlich der Bahn ist im übrigen Landschaftsschutzgebiet.



*Wasserschutzgebiete – HLNUG – Internet – Die Wasserschutzzone II ist blau dargestellt, die Zone III gelb.*

Weitere Schutzzonen bzw. Schutzgebiete gibt es nach den verfügbaren Unterlagen nicht. Das Überschwemmungsgebiet der Kinzig beginnt erst in einem Abstand südlich der Bahnlinie.

Die Verträglichkeit der geplanten Bebauung in Bezug auf die Trinkwassergewinnungsanlage in Gelnhausen Roth wurde sowohl seitens der Investoren als auch der Abt. Wasser- und Bodenschutz des Main-Kinzig-Kreises gutachterlich geprüft<sup>2</sup>. Im Ergebnis wurde mit Schreiben der Wasserbehörde des MKK vom 21.11.2018 eine Befreiung vom Verbot des § 3, Nr. 2a der Verordnung zum Schutz Trinkwassergewinnungsanlage der erteilt. Das 4-seitige Schreiben zur Befreiung verweist u.a. auf verschiedene Grund-

<sup>1</sup> HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) - Internet

<sup>2</sup> Erläuterungsbericht zum wasserrechtlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung, **Geo-Consult Büdingen**, 70 Seiten, 14.08.2018, Auftrag. Debus & Gerhardt GbR und Bauvorhaben in der engeren Zone des WSG Roth, Hydrologische Bewertung und Stellungnahme, **Dr. Hug Geoconsult, Oberursel**, 10 Seiten, 07.11.2018, Auftrag. MKK



lagen als Bestandteil der Befreiung sowie Auflagen.

#### 5.4 Weitere Umweltauswirkungen

Mit der Festlegung auf eine Neubebauung des Plangebiets mit Wohnungen und einer Freikirche ergeben sich insgesamt in Bezug auf die Umweltauswirkungen und Schutzgüter durchaus Verbesserungen. Eine Einzelbetrachtung in diesem Zusammenhang erscheint, mit Ausnahme für das „Schutzgut Mensch“, nicht erforderlich.

Der Bau von Wohnungen in einem als „robust“ angesprochenen Umfeld ist grundsätzlich schwierig und bedarf der besonderen Begründung. Diese ergibt sich zum einen aus den zu beobachtenden siedlungsstrukturellen Veränderungen im Bereich zwischen Gründau und der Kernstadt (zunehmend Wohnen und Handel) und der mittlerweile gegebenen Gesetzeslage, die mit der Schaffung eines „urbanen Gebiets“ letztlich eine Abkehr von der funktionalen Gliederung der Städte ermöglichen will. Im vorliegenden Fall liegen neben zunächst in den Focus kommenden Schwierigkeiten (Verkehrs- und Gewerbelärm) verschiedene Vorteile auf der Hand: Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Nahversorgungseinrichtungen, Erholungsflächen / Möglichkeiten zum Spaziergehen in der südlich anschließenden Kinzigau.

#### 5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In den der Planung vorangegangenen Erörterungen haben im Hinblick auf die Bestandssituation selbstverständlich auch andere Planungsüberlegungen eine Rolle gespielt. Die anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden dennoch nicht weiter verfolgt. Entscheidend waren dafür letztlich, neben der Bestandssituation, die weiteren Entwicklungsziele der Stadt im Umfeld (Mischgebiet auch in dem bisher unbebauten Bereich im Osten), in die sich die Planung einfügt.

## 6 Sonstige Rahmenbedingungen

### 6.1 Erschließung

**Kfz-Verkehr:** Die Erschließung des Baugrundstücks ist über den an der Ostgrenze verlaufenden Weg / Parzelle 176/2 gesichert. Der Weg ist über einen Knoten mit Linksabbiegespur an die L 3333 angebunden.

**ÖPNV:** Zwischen Gründau-Lieblos und Gelnhausen verkehrt derzeit an Werktagen die Buslinie MKK-66. Eine Haltestelle ist etwa im Bereich der Leipziger Straße 52, also in unmittelbarer Nähe im Osten des Baugrundstücks.

**Fuß und Radwege** sind beidseitig der L 3333 durchgehend vorhanden. An wichtigen Kreuzungspunkten, wie vor dem weiter östlich gelegenen Tegut-Markt, sind ampelgesicherte Fußgängerquerungen.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage und der derzeitigen baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung in Bezug auf Wasser / Abwasser, Strom, Telekommunikation gesichert werden kann.



## 7 Planung

### 7.1 Vorhaben

Die Konkretisierung des geplanten Vorhabens erfolgt in der „Vorhabenbeschreibung“. Diese Planung wird in ihren Grundzügen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Abgesehen von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Vorhabenbeschreibung verschiedene planungsrechtlich relevante, d.h. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigende Details. Dies betrifft unter anderem:

- Oberirdische Stellplätze: Diese Stellplätze werden den unterschiedlichen Nutzungen zugeordnet.
- Tiefgarage: Die Zufahrt zur Tiefgarage unter den Wohngebäuden, mit den Stellplätzen für die Bewohner, ist im Norden über eine parallel zu Leipziger Straße angeordnete Zufahrt vorgesehen.
- Staffelgeschoss: Das über dem 3. Vollgeschoss vorgesehene Staffelgeschoss ist bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss.

### 7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Anlagen gesichert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, das publikumsintensive Gemeindezentrum im Osten, also an dem an der Ostgrenze verlaufenden Weg / Parzelle 176/2 zu platzieren, so dass der damit zusammenhängende Besucherverkehr zu keinen Störungen für die Wohnbebauung führt. Die Wohnbebauung wird von Norden über eine parallel zu Leipziger Straße angeordnete Zufahrt erschlossen.

### 7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Erste Überlegungen sahen für die Planung eine Festsetzung als Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO vor. Die Schwierigkeiten bei der Neufestsetzung eines Mischgebiets sind hinlänglich bekannt: Die von der Verordnung beabsichtigte Durchmischung, also die Gleichwertigkeit von Wohn- und Gewerbeanteilen, ist nur schwer zu steuern. Eine Fehlentwicklung, bei der die Nutzungsmischung unterbleibt, ist nicht auszuschließen. Eine planungsrechtliche Fixierung der Nutzungsmischung würde komplizierte detaillierte Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern.

Im Gegensatz dazu muss in dem mit der Änderung der Baunutzungsverordnung 2017 als neuer Baugebietstyp eingeführten Urbanen Gebiet i.S. von § 6 a BauNVO die Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht gleichgewichtig erfüllt werden. Außerdem ergibt sich mit § 17 BauNVO eine höhere Verdichtungsmöglichkeit und eine Lockerung beim Lärmschutz am Tag für die Urbanen Gebiete. Relevant ist das in diesem Fall in Bezug auf den Gewerbelärm am westlichen Gebietsrand.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „MU“ – Urbanes Gebiet i.S. von § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.



Textlich wird die Nutzung im Gebiet allerdings eingeschränkt, indem im gesamten Plangebiet die sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind. Auch die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, um die – mit dem bereits konkret geplanten Vorhaben - vorgesehene Wohnnutzung nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

### **Stellplätze**

Klargestellt wird durch eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 unter der Obergrenzen für Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung werden 3 Vollgeschosse zugelassen. Über dem 3. Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss zulässig.

Ergänzend wird die Höhe der Gebäude begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf 13 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe gilt die Gehsteig-Hinterkante der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

### **Bauweise**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da das Erfordernis nicht zu erkennen ist. Das Vorhaben ist durch die „Vorhabenbeschreibung“ und die Baugrenzen hinreichend definiert.

## **7.4 Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Textlich wird festgesetzt, dass bei Staffelgeschossen Flachdächer und Pultdächer zulässig sind.

Außerdem sind als Straßeneinfriedungen nur standortgerechte Hecken oder transparente Holz- und Metallzäune sowie Sand- und Bruchsteinmauern zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der HBO.

## **7.5 Immissionsschutz**

Mit der Festsetzung des Gebietstyps Urbanes Gebiet (MU) ergeben sich auch Auswirkungen auf die Anforderungen an den Lärmschutz. Im Hinblick auf die hohe Verdichtung und Nutzungsmischung sind für Urbane Gebiete die Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden auf 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts hinsichtlich Gewerbelärm festgelegt worden. Außerdem kann im Einzelfall die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 15 Abs. 1 BauNVO wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme entfallen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Kommentar zur Baunutzungsverordnung Spannowski / Hornmann / Kämper, Beck, S. 334



Mit der Lage des Plangebiets war eine Klärung der ggf. erforderlichen planungsrechtlichen Reaktion auf Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich.<sup>4</sup>

Aus dem Fachgutachten ergibt sich, dass neben dem von vorneherein gesehenen Konfliktpotential einer Nachbarschaft Wohnen – Gewerbe insbesondere im Hinblick auf den Verkehrslärm der L 3333 Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Folgerichtig stellt das Gutachten fest: „Die höchsten Schallimmissionen werden an den Nordfassaden der Gebäude durch den Straßenverkehr der Leipziger Straße verursacht.<sup>5</sup> Erwartungsgemäß sind im Übrigen die Emissionen des Bahnverkehrs und deren Einflüsse auf die Südseite der geplanten Bebauung weniger kritisch.

Daraus ergibt sich eine textliche Festsetzung, mit der Maßnahmen zur Schalldämmung gem. Gutachten vorgeschrieben werden. Die Beurteilungspegel ergeben sich aus den Anhängen 3 (Tagwerte) und 4 (Nachtwerte). Ergänzend wird festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmerfenster der West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude ein Mindest-Luftwechsel vorzugsweise mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen der Genehmigungsplanung anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel (s. Anhang 5 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Arnulf Bühner vom 18.10.2019) zu dimensionieren.

## 7.6 Landschaftsplanung

Eine textliche Festsetzung betrifft die Mindestbegrünung der nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche und die Bepflanzung mit standortgerechten Arten.

Ergänzend wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet festgesetzt, dass Parkplätze und Verkehrsflächen wasserundurchlässig zu befestigen sind.

## 7.7 Eingriff / Ausgleich

Mit der geplanten künftigen Nutzung geht grundsätzlich eine Neuordnung des durch befestigte und unbefestigte Frei-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie Gebäude geprägten Plangebiets einher. Nur kleinere Randflächen sind als Grünstreifen angelegt.

Die neue Bebauung wird knapp 1/4 der Grundstücksfläche einnehmen. Bei den anderen Bereichen handelt es sich zu einem Teil um Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie um Grün- und Gartenflächen.

Die Ausgleichspotentiale können durch die textliche Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Grün- und Gartenflächen genutzt werden.

Mit diesen Vorgaben lässt sich sicherstellen, dass eine gegenüber dem derzeitigen Zustand verbesserte und dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt. Auf einen Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann gem. § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da die Eingriffe bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig

<sup>4</sup> Dazu das BIWA-Gutachten vom 18.10.2019

<sup>5</sup> BIWA, S. 8



gelten. Die derzeitige Situation wird durch das geplante Vorhaben hinsichtlich der Landschaftsplanung fraglos verbessert.

Ein textlicher Hinweis zum Artenschutz stellt unabhängig davon allgemein klar, dass Baufeldräumung und Gehölzarbeiten außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, vorzunehmen sind. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine baubiologische Begleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass es zu keiner Verletzung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bodenbrüter, Heckenbrüter oder auch Kleinsäuger) kommt, bzw. um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten zeitnah durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

## 8 Quellen

Zur Bearbeitung wurden in chronologischer Reihenfolge unter anderem herangezogen:

- Verschiedene Unterlagen zur Gebäudeplanung, Debus & Gerhardt GbR
- GEO-CONSULT: Erläuterungsbericht zum wasserrechtlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung, **Geo-Consult Büdingen**, 70 Seiten, 14.08.2018, Auftrag. Debus & Gerhardt GbR
- MKK – Abt. Wasser- und Bodenschutz: Bauvorhaben in der engeren Zone des WSG Roth, Hydrologische Bewertung und Stellungnahme, **Dr. Hug Geoconsult, Oberursel**, 10 Seiten, 07.11.2018, Auftrag. MKK
- **Stadtwerke Gelnhausen**, Stellungnahme 14.11.2018
- **MKK**: Befreiung vom Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung, 4 Seiten, 21.11.2018
- **BIWA**: Schallschutz gegen Außenlärm, Ing.Büro Arnulf Bühner, Gera, Proj.Nr. 8177, 39 Seiten, 18.10.2019, Auftrag. Debus & Gerhardt GbR

Sowie

- FICKERT/FIESELER: BauNVO, 7. Aufl. 1992 und 11. Aufl. 2008, Kohlhammer, Stuttgart
- DIEDERICH et. al. (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen 1:300.000.- Wiesbaden
- RIXNER/BIEDERMANN/STEGER (HG): BauGB / BauNVO - Systematischer Praxiskommentar, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010
- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, München, Beck
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: 2018 – BauNVO Kommentar, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: 2018 – BauGB Kommentar, C.H.Beck, München