



Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Am Breitenbacher Fahrweg“

Hier: Steckbriefe zur Standortalternativenprüfung

Fläche 1	OT Hainstadt	Flur 4, Nr. 5/1, 5/2, 15, 16/2, 237 - 241 Fläche: 70.000 m ²	
<p><u>Kurzcharakteristik:</u> Die rd. 70.000 m² große Fläche befindet sich im Norden des Stadtteils Hainstadt und wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung ausgewiesen. Aktuell wird die Fläche als Ackerland genutzt.</p>		 <p>Auszug: BürgerGIS Odenwaldkreis – Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation</p>	 <p>Auszug: Regionalplan Südhessen 2010</p>
Planungsgrundlagen			
Regionalplan Südhessen 2010:	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Siedlung, Planung 		
Flächennutzungsplan von 1992	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für die Landwirtschaft 		
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Bebauungsplan vorhanden 		
Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteilige Ausgleichsfläche zur Pflanzung von Laubbäumen im Norden betroffen 		
Weitere Prüfkriterien			
Flächengröße / -zuschnitt:	<ul style="list-style-type: none"> • Rund 70.000 m² → zentral gelegene Wegeparzelle wäre wohl zu überplanen 		
Erschließung und Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an B 426 → bedarf der Genehmigung des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil; 20 m Bauverbotszone zu berücksichtigen 		
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftlich geprägt, im Süden bebaute Siedlungslage 		
Städtebauliche Integration:	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Integration nur ungenügend. Insbesondere schlechte fußläufige Anbindung an die Ortslage von Hainstadt und die sonstigen Stadtteile 		
Abschließende Bewertung der Flächeneignung			
<p>Für die Fläche spricht, dass sie eine ausreichende Größe zur Umsetzung der Planungsabsicht aufweist. Ebenfalls positiv zu bewerten ist, dass der gültige Regionalplan die Untersuchungsfläche bereits als Vorranggebiet Siedlung ausweist. Als Fläche zur Ansiedlung zweier Lebensmittelnahversorger eignet die Untersuchungsfläche sich jedoch nur sehr bedingt. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird hier nicht eingehalten. Fußläufig ist die Untersuchungsfläche nur für sehr wenige Einwohner erreichbar. Mit dem PKW müssten alle Bürger durch die Ortslage von Hainstadt fahren um den Marktstandort zu erreichen, was eine Lärm- und Abgasauswirkung mit sich bringt.</p>			

Fläche 2	OT Hainstadt	Flur 8, Nr. 80/1 & 95		Fläche: 8.988 m ²
<p><u>Kurzcharakteristik:</u> Die Fläche / die Flächen befindet / befinden sich zentral gelegen im Stadtteil in östlicher Randlage. Der Freibereich schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an, wird jedoch durch die Mainstraße verschnitten, was einen Zielkonflikt darstellt.</p>		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="600 311 967 600"> </div> <div data-bbox="975 311 1342 620"> </div> </div> <p style="font-size: small;">Auszug: BürgerGIS Odenwaldkreis – Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation</p> <p style="font-size: small; text-align: right;">Auszug: Regionalplan Südhessen 2010</p> <div data-bbox="608 757 1385 1234" style="text-align: center;"> </div> <p style="font-size: small; text-align: center;">Darstellung möglicher Marktstandort</p>		
Planungsgrundlagen				
Regionalplan Südhessen 2010:	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 95 (südlich der Mainstr.) Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft • Flurstück 80/1 (nördlich Mainstr.) Vorranggebiet Siedlung 			
Flächennutzungsplan von 1992	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 95 (südlich der Mainstr.) Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ • Flurstück 80/1 (nördlich Mainstr.) gemischte Baufläche 			
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Bebauungsplan vorhanden 			
Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Betroffenheit 			
Weitere Prüfkriterien				
Flächengröße / -zuschnitt:	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 95 (südlich der Mainstr.) 2.061 m² • Flurstück 80/1 (nördlich Mainstr.) 6.927 m² 			
Erschließung und Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan sieht im Südosten Fläche die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vor • Problematische, kostenintensive verkehrliche Anbindung an Kreisverkehr 			
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftlich geprägt, im Westen bebaute Siedlungslage 			
Städtebauliche Integration:	<ul style="list-style-type: none"> • möglich 			

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

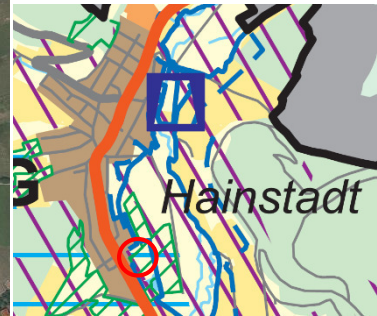
Da die nördliche Fläche (Flurstück 80/1) für die Umsetzung der beiden Lebensmittelmärkte deutlich zu klein ist, kamen Überlegungen auf, auch den südlich der Mainstraße gelegenen Bereich (Flurstück 95) in die Planung einzubeziehen. Allerdings fällt die Flächenverfügbarkeit dennoch zu gering aus. Zudem ist eine „zweiteilige“ Planung, welche durch eine Straßenverkehrsfläche durchschnitten wird, nicht wünschenswert. Hinzukommen schwierige Gründungsverhältnisse (feuchte Böden) und das die Grundstücke aus Sicht des Investors nicht wirtschaftlich erworben werden können.

Die Untersuchungsfläche scheidet aus der weiteren Alternativenprüfung aus, da sie keine Alternative darstellt.

Fläche 3	OT Hainstadt	Flur 8, Nr. 40/1 & 40/2	Fläche: 7.145 m²
-----------------	---------------------	------------------------------------	------------------------------------

Kurzcharakteristik:

Die Fläche befindet sich – wie auch Fläche 4 - im Süden des Stadtteils Hainstadt am Ortsausgang. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Fläche an, im Süden eine mit Bäumen dicht bewachsene Fläche. Im Westen verläuft zudem die B426.



Auszug: BürgerGIS Odenwaldkreis – Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Auszug: Regionalplan Südhessen 2010



Mögliche Standortbebauung

Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhessen 2010:	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft • Vorranggebiet für Natur und Landschaft • Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen • Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz • Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
Flächennutzungsplan von 1992	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 40/1 Fläche für die Landwirtschaft • Flurstück 40/2 Ausgleichsfläche für den Bau der Ortsumgehung
Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche • Trinkwasserschutzzone III

Weitere Prüfkriterien

Flächengröße / -zuschnitt:	<ul style="list-style-type: none"> • 7.145 m² → abzgl. 20 m Bauverbotszone zur B 426
Erschließung und Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden → Erschließung von Bundesstraße bedarf der Genehmigung durch den Straßenbulasträger Hessen Mobil • B-Plan sieht im Norden der Fläche die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vor
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft / Grünland

Städtebauliche Integration:

- Außenbereich / Ortsrandlage; wenig städtebaulich integriert

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

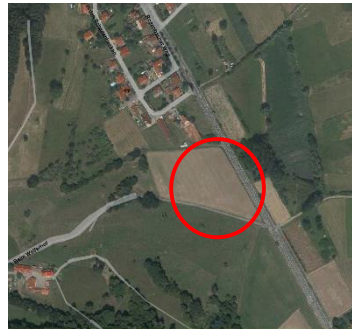
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsentlastung Hainstadt“ lassen eine Überplanung der Untersuchungsfläche, mit dem Ziel der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht zu. Auch die regionalplanerischen Belange sind beachtlich und die zuständige Untere Naturschutzbehörde lehnt die Planumsetzung ab. Zudem ist die Fläche für die Ansiedlung der beiden Lebensmittelmärkte deutlich zu klein. Wenn würde die Möglichkeit bestehen, den einen Markt auf Fläche 3 und den anderen auf Fläche 4 anzusiedeln. Dies würde jedoch dazu führen, dass beide Märkte eine gesonderte Stellplatzanlage benötigen würden, was als nicht sinnvoll erscheint. Zudem wären die Marktstandorte durch die Straße durchschnitten.

Die Untersuchungsfläche scheidet aus der weiteren Alternativenprüfung aus, da sie keine Alternative darstellt.

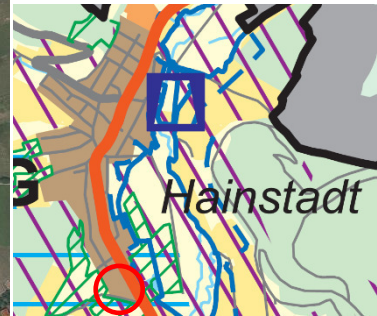
Fläche 4	OT Hainstadt	Flur 8, Nr. 102/1 & 103/1	Fläche: 11.015 m²
-----------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Kurzcharakteristik:

Die Fläche befindet sich, wie bereits Untersuchungsfläche 3, im Süden des Stadtteils Hainstadt am Ortsausgang. Im Norden grenzt Mischgebiet, im Süden und Osten landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten verläuft zudem die B426. Planungsrechtlich besteht für dieses Grundstück bereits der Bebauungsplan „Hainstadt Süd“, welcher die Fläche als Gewerbegebiet ausweist.



Auszug: BürgerGIS Odenwaldkreis – Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Auszug: Regionalplan Südhausen 2010



Mögliche Standortbebauung

Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhausen 2010:	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Siedlung
Flächennutzungsplan von 1992	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebiet
Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:	<ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasserschutzzone III

Weitere Prüfkriterien

Flächengröße / -zuschnitt:	<ul style="list-style-type: none"> • 11.015 m² → abzgl. 20 m Bauverbotszone zur B 426
Erschließung und Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung vorhanden → Erschließung von Bundesstraße bedarf der Genehmigung durch den Straßenbulasträger Hessen Mobil
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich Gewerbe, ansonsten freie Flur
Lage an Gewässern:	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Oberflächengewässer direkt angrenzend
Städtebauliche Integration:	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich / Ortsrandlage, ungenügende städtebauliche Integration

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

Bei der vorliegenden Untersuchungsfläche handelt es sich um eine bislang baulich nicht in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche, für welche bauplanungsrechtlich jedoch eine Bebauung vorgesehen ist. Aufgrund der ohnehin recht geringen Flächengröße von rd. 11.000 m² (Bedarf zur Planumsetzung 13.000 m²) und der noch freizuhaltenden Bauverbotszone zur Bundesstraße ergeben sich Konflikte, dass vorgesehene Marktkonzept umzusetzen. Als noch größerer Konfliktpunkt wird jedoch die mangelnde städtebauliche Integration der Untersuchungsfläche angesehen. Fußläufig ist die Planfläche nur für wenige Einwohner – und nur aus dem Stadtteil Hainstadt zudem, unter städtebaulich unattraktiven Bedingungen – zu erreichen.