



altenstadt

Ortskern Altstadt - Vogelsbergstr. / Hanauer Str.
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB
/ Städtebaulicher Rahmenplan

Kurzfassung

April 2024

GLIEDERUNG

- Zur Aufgabe
 - Karte A Geltungsbereich Vorkaufssatzung

I VU

- Untersuchungsbererich (VU)
 - Karte B Geltungsbereich Städtebaulicher Rahmenplan
- Voruntersuchungen
 - Karte B2 Nutzung / Bauzustand
 - Karte B3 Denkmalschutz
 - Karte B4 Mängel, Qualitäten, Potenziale

II Städtebaulicher Rahmenplan

- Karte B5 Städtebauliche Oberziele / Handlungsfelder
- Karte B6 Rahmenplan - Übersichtsplan 1:2.500

III Fazit - Weitere Empfehlungen -

- Karte C Empfehlung zur Installierung Sanierungsgebiet

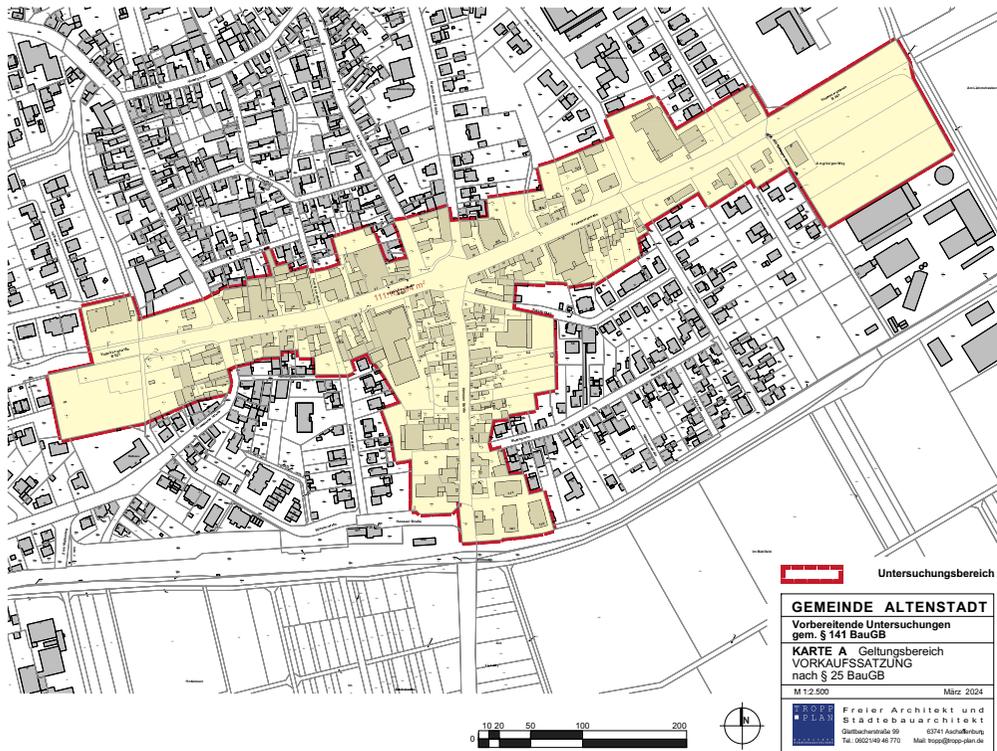
IV Anhang

- Karte B6 - vergrößert

Auftraggeber:
Gemeinde Altstadt
Wetteraukreis / Hessen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Syguda
Frankfurter Str. 11
63674 Altstadt

Bearbeitung:
TROPP PLAN
Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Dipl.-Ing. Babette Reimitz-Tropp
Glattbacher Straße 99
63741 Aschaffenburg

April 2024



Karte A - Vorkaufssatzung
Gebiet Vogelsberger Straße / Hanauer Straße - verkleinert

ZUR AUFGABE

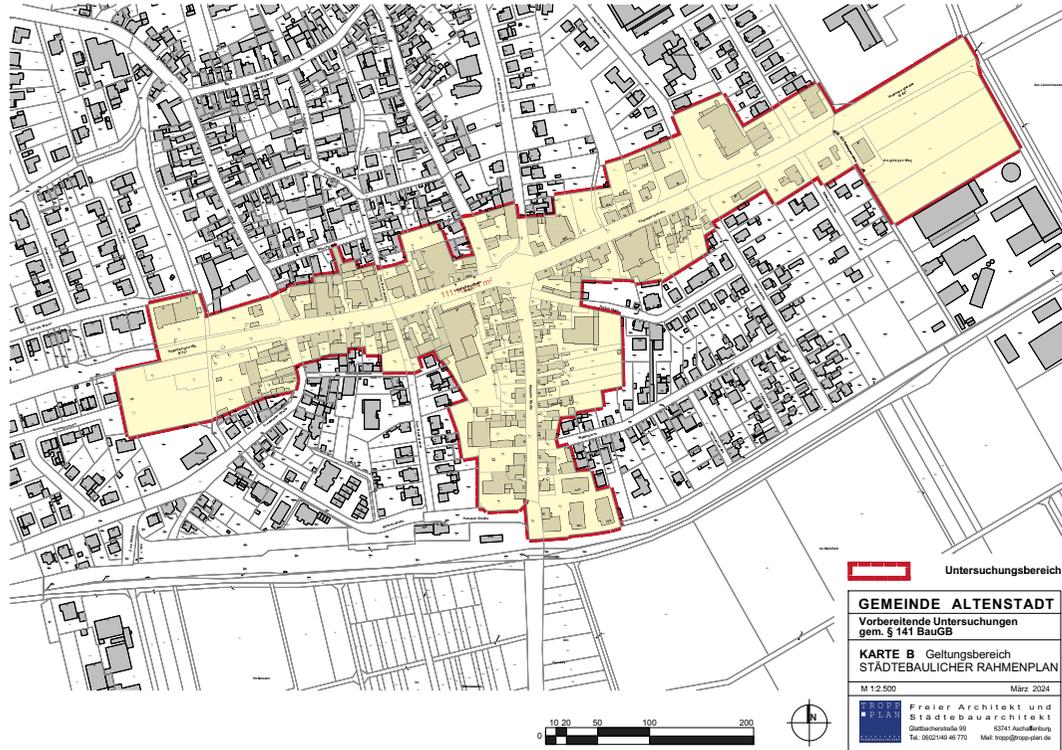
Die Gemeinde Altstadt beschloss für das innerörtliche Gebiet Vogelsbergstraße / Hanauer Straße eine Vorkaufssatzung. Um dieser Satzung eine bessere juristische Grundlage zu bieten, beschlossen ebenfalls die politischen Mandatsträger sogenannte "Vorbereitende Untersuchungen" gemäß § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen soll die durch TROPP PLAN in 2018 vorgelegte Teil-Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans (Mai 1983) aufgebaut und aktualisiert werden.

Aus den Ergebnissen dieser Rahmenplanung soll weiterhin die Notwendigkeit zur etwaigen förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gänzlich oder in Teilbereichen erörtert werden.

Die VU sowie der Städtebauliche Rahmenplan sollen Maßnahmen zur zukünftigen Ortsentwicklung im Altstädter Innenort enthalten, welche je nach Finanzkraft, Beschlusslage und durch evtl. Beiziehung öffentlicher Förderkulissen unterstützt sukzessive umgesetzt werden sollen.

Grundlage dieser Entwicklungsplanung ist eine Bestandsaufnahme (VU), in der einerseits die Missstände im Einzelnen untersucht, andererseits aber auch die positiven Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet werden. Diese Bestandsaufnahme berücksichtigt nutzungsmäßige, verkehrliche und gesamtörtliche Aspekte, da sich daraus Erkenntnisse gewinnen lassen, die für die zukünftige Entwicklung von Bedeutung sein können. Die gewonnenen Daten zur Nutzung, zum Gebäudebestand, Verkehr, Ortsbild usw. werden zueinander in Beziehung gesetzt. Die daraus abgeleiteten Ziele müssen - da nicht alle Vorstellungen gleichzeitig verwirklicht werden können - nach ihrer Bedeutung und der Durchsetzbarkeit bewertet werden, damit dann gezielte Maßnahmen in einer sinnvollen Reihenfolge durchgeführt werden können.



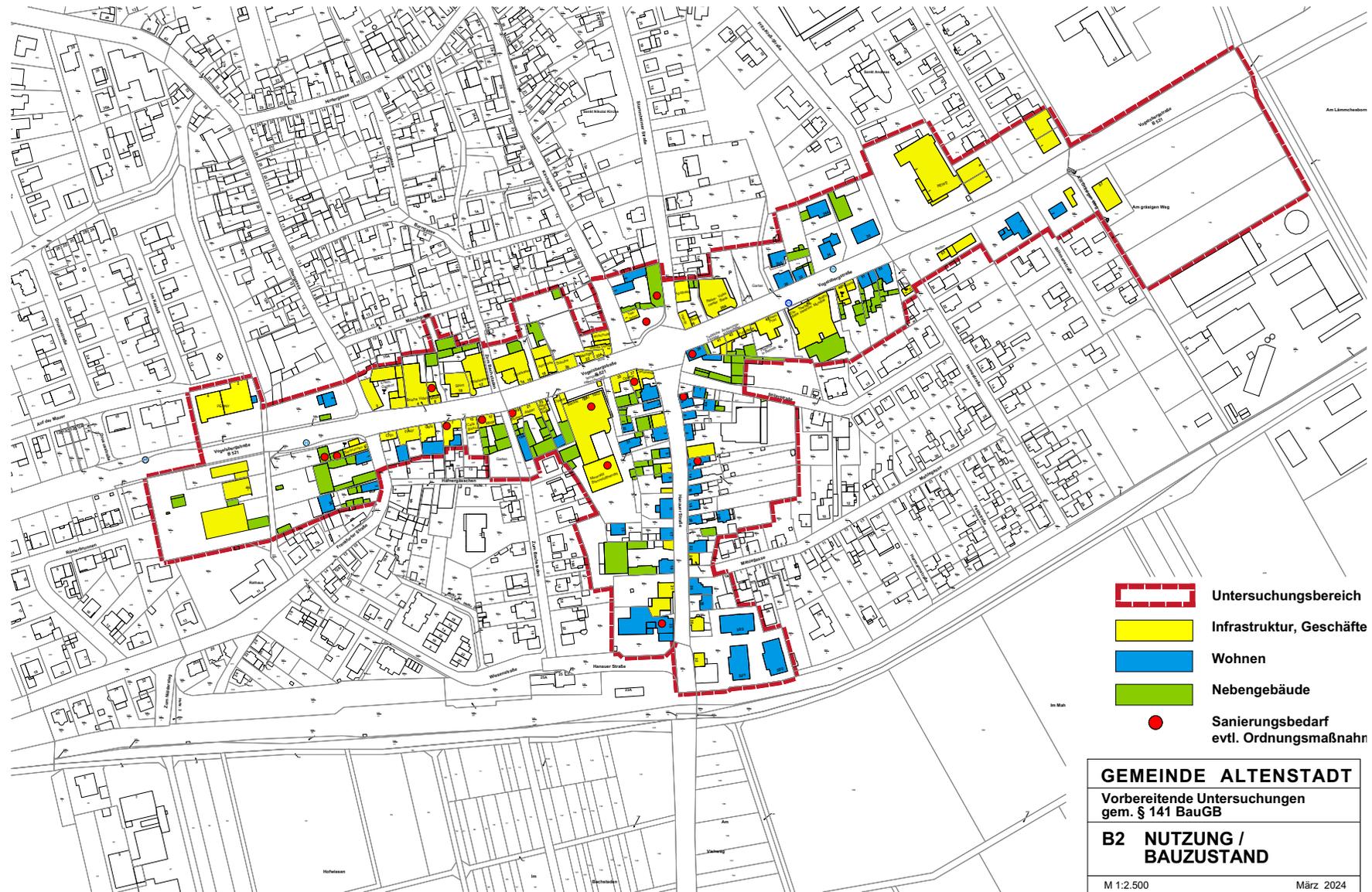
Karte B - Geltungsbereich (VU) Städtebaulicher Rahmenplan
Gebiet Vogelsberger Straße / Hanauer Straße - verkleinert

I. Untersuchungsbereich (VU):

Der gewählte Untersuchungsbereich ist flächendeckend zum Geltungsbereich der Vorkaufssatzung gewählt.

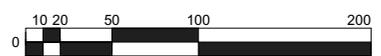
Vom Prinzip schließt er die innerörtliche Vogelsbergstraße sowie die Hanauer Straße mit ihren jeweiligen angrenzenden Grundstücken / Bebauungen ein.

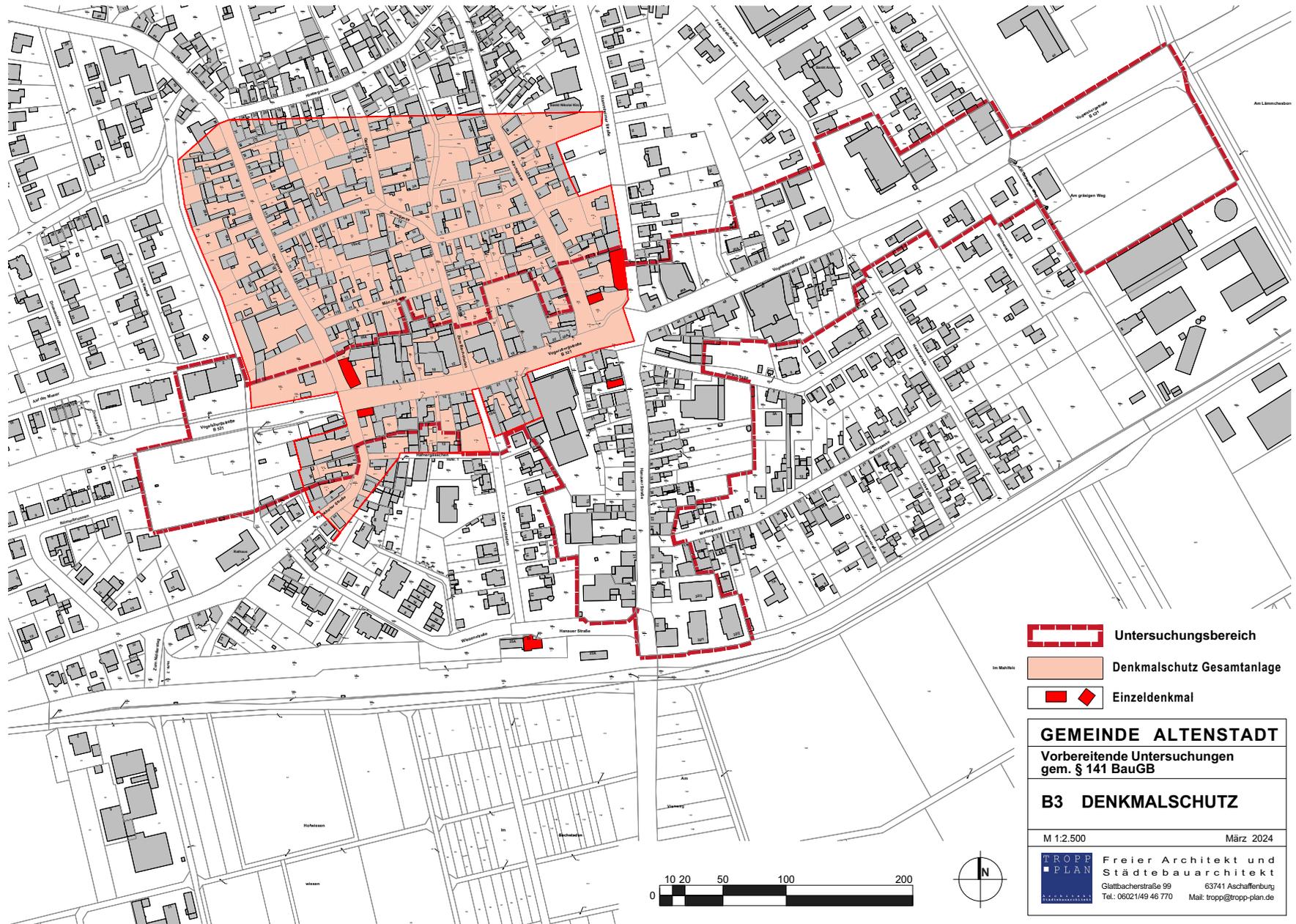
Westlich und östlich sind größere Grundstücksflächen mit einbezogen, bei denen eine neue städtebauliche Entwicklung erwartet werden kann (siehe Plan Handlungsfelder).



-  Untersuchungsbereich
-  Infrastruktur, Geschäfte
-  Wohnen
-  Nebengebäude
-  Sanierungsbedarf evtl. Ordnungsmaßnah

GEMEINDE ALTSTADT	
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB	
B2 NUTZUNG / BAUZUSTAND	
M 1:2.500	März 2024
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt Glattbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg Tel.: 06021/49 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de

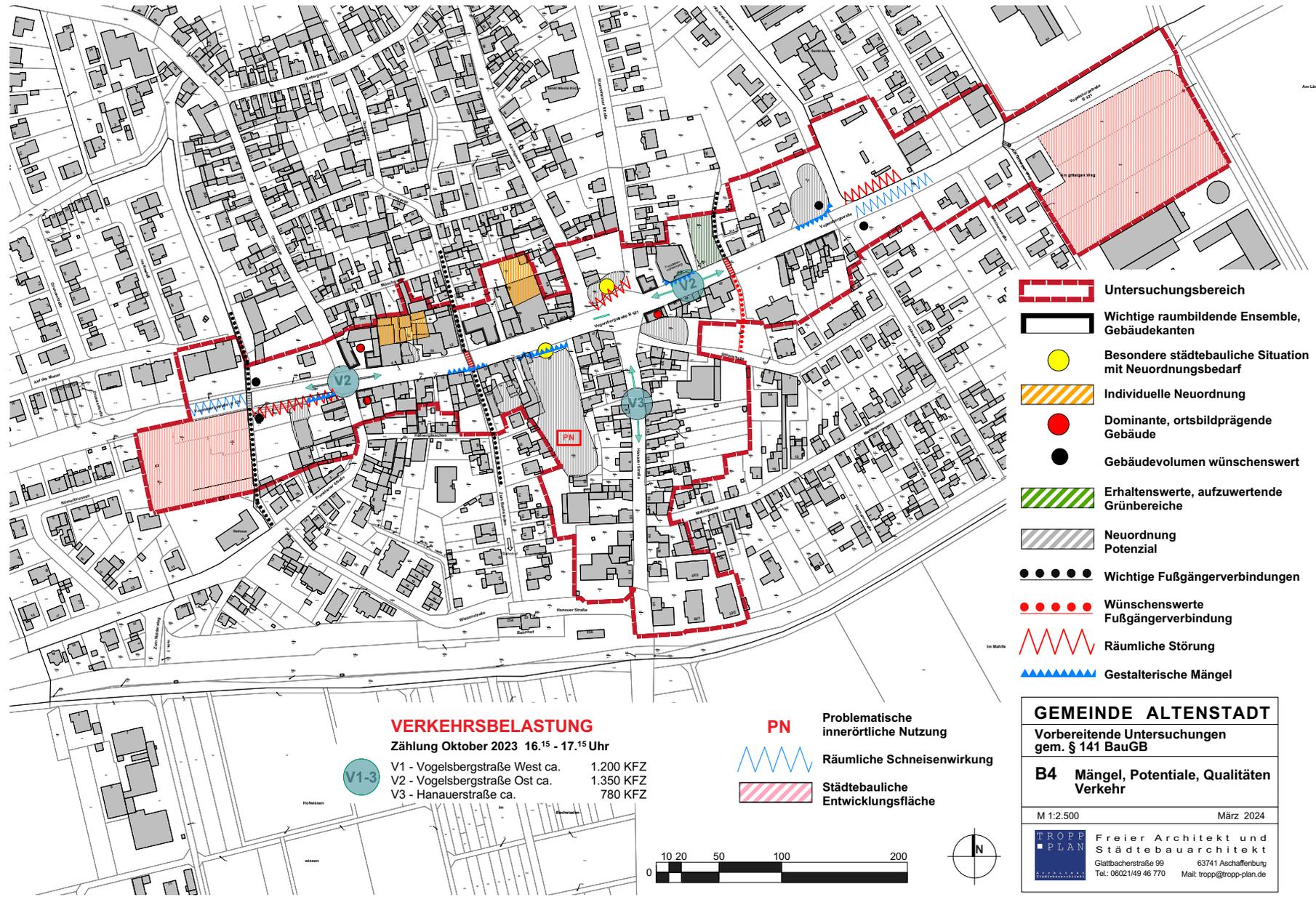




- Untersuchungsbereich**
- Im Maßstab: **Denkmalschutz Gesamtanlage**
- Einzeldenkmal**

GEMEINDE ALTSTADT	
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB	
B3 DENKMALSCHUTZ	
M 1:2.500	März 2024
Freier Architekt und Städtebauarchitekt Glatbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg Tel.: 0602149 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de	





-  **Untersuchungsbereich**
-  **Wichtige raumbildende Ensemble, Gebäudekanten**
-  **Besondere städtebauliche Situation mit Neuordnungsbedarf**
-  **Individuelle Neuordnung**
-  **Dominante, ortsbildprägende Gebäude**
-  **Gebäudevolumen wünschenswert**
-  **Erhaltenswerte, aufzuwertende Grünbereiche**
-  **Neuordnung Potenzial**
-  **Wichtige Fußgängerverbindungen**
-  **Wünschenswerte Fußgängerverbindung**
-  **Räumliche Störung**
-  **Gestalterische Mängel**

VERKEHRSBELASTUNG

Zählung Oktober 2023 16.¹⁵ - 17.¹⁵ Uhr

	V1 - Vogelsbergstraße West ca.	1.200 KFZ
	V2 - Vogelsbergstraße Ost ca.	1.350 KFZ
	V3 - Hanauerstraße ca.	780 KFZ

-  **Problematische innerörtliche Nutzung**
-  **Räumliche Schneisenwirkung**
-  **Städtebauliche Entwicklungsfläche**



GEMEINDE ALTENSTADT

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

B4 Mängel, Potentiale, Qualitäten Verkehr

M 1:2.500 März 2024

 **Freier Architekt und Städtebauarchitekt**
 Glattbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/49 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de

Städtebauliche Oberziele

Gestalterische und funktionale Stärkung der zentralen Innerortslage Vogelsbergstraße / Hanauer Straße

- Beseitigung Städtebaulicher Mängel
- Stabilisierung und Erneuerung des Einkaufsbereiches
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer (nach Fertigstellung Ortsumgehung)
- Verbesserung der grünräumlichen Ausstattung (Klimaschutz / -anpassung)
- Schutz und Verbesserung des historisch gewachsenen Ortsbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Stärkung des Wohnungsangebotes für alle Nutzerformen
- Stärkung des kulturelle Angebotes
- Erhöhung des Parkraumangebotes

Der städtebauliche Rahmenplan geht davon aus, dass nach jahrzehntelanger „Erkundung“ der Ortsdurchfahrt B521 eine Ortsumgehung mittelfristig erwartet werden kann. Ohne eine Verlagerung der Trasse wird der ehemals massiv ansteigende Durchgangsverkehr (zu Hochzeiten bis zu 1.300 Bewegungen pro Stunde) die innerörtliche städtebauliche Entwicklung bedeutend einschränken.

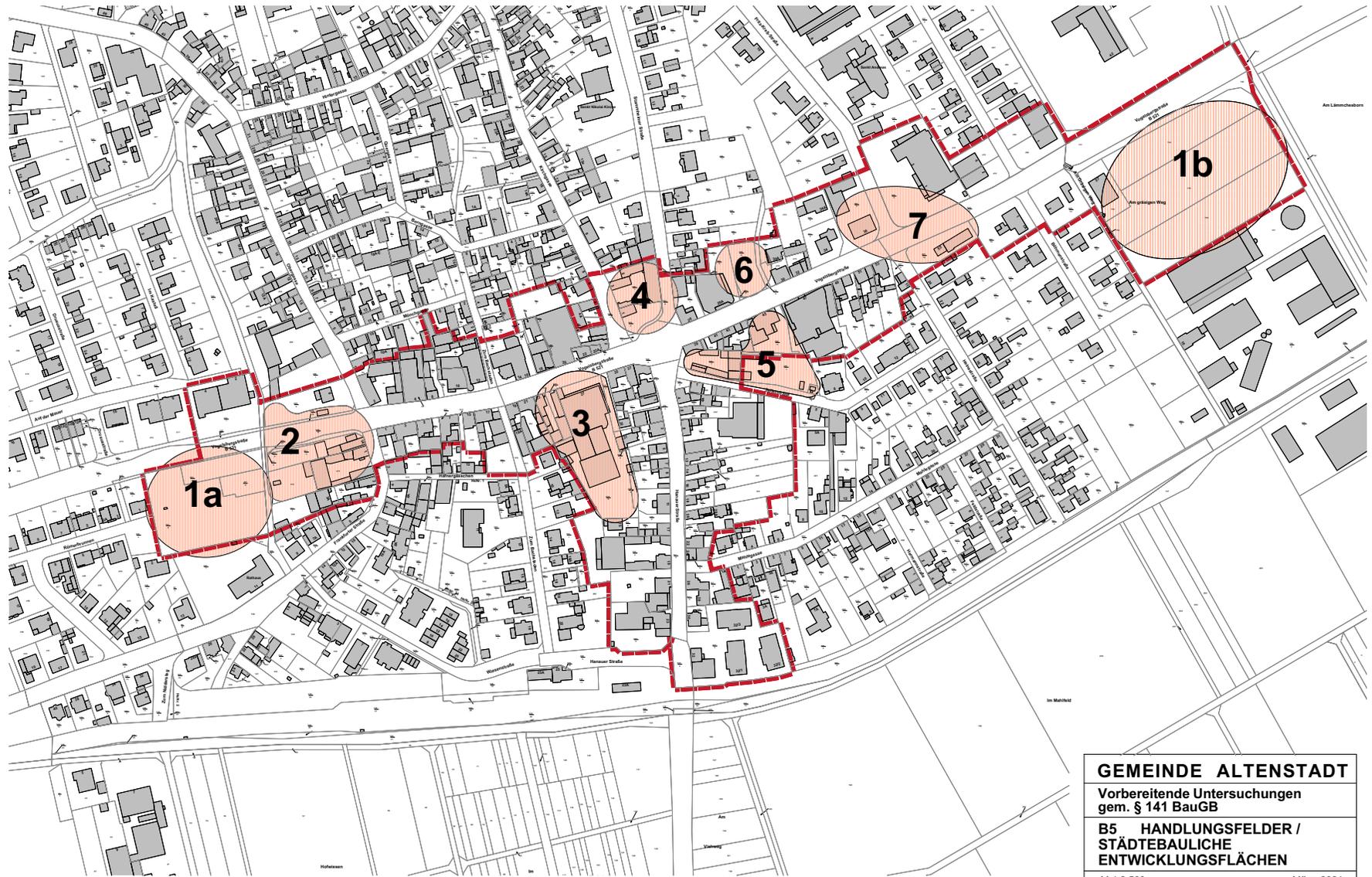
Nach einer Herausnahme der Bundesstraße birgt die Vogelsbergstraße das Potenzial, als relativ verkehrsberuhigte Trasse, durch Rückbau und Begrünung zu einer lebensfreundlichen Aufenthaltszone zu mutieren.

Somit verbunden wird die Investitionsbereitschaft der anliegenden Gebäude- und Grundstückseigentümer enorm steigen.

Die ausgearbeiteten Handlungsfelder dieser Arbeit zeigen Möglichkeiten zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.

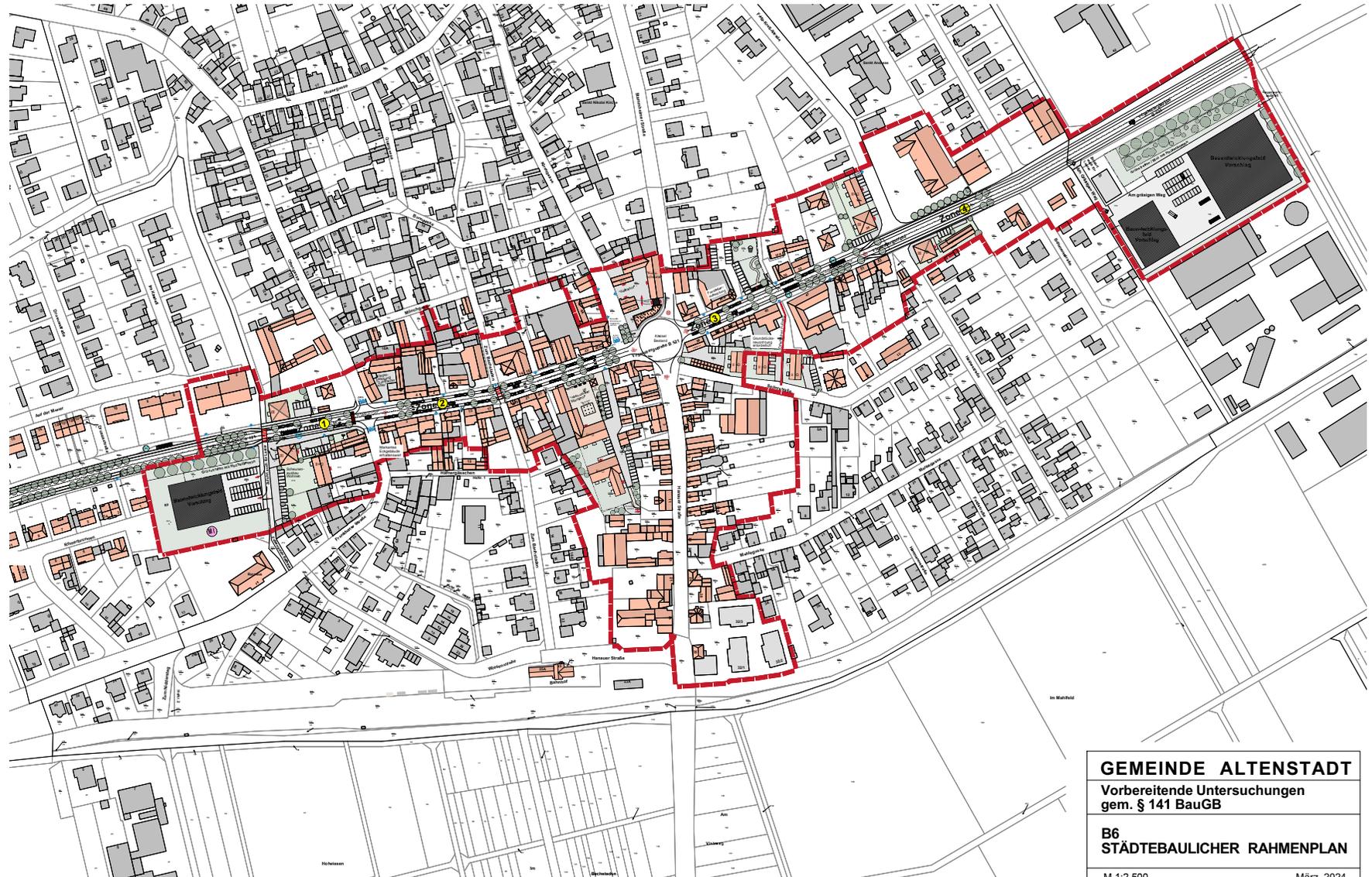
Die dort angedeuteten Ziele haben informellen Charakter und können je nach Aufgabenstellung inhaltlich und baulich fortgeschrieben werden.

Die Entwicklungszonen am westlichen und östlichen Ortseingang Altstadts besitzen Potentiale für größere städtebauliche Ziele und unterliegen natürlich intensivem Abstimmungsbedarf mit den jeweiligen Eigentümern und Betreibern.

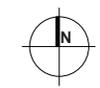


GEMEINDE ALTENSTADT	
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB	
B5 HANDLUNGSFELDER / STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN	
M 1:2.500	März 2024
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt Glattbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg Tel.: 06021/49 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de





GEMEINDE ALTENSTADT	
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB	
B6 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	
M 1:2.500	März 2024
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt Glattbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg Tel.: 06021/49 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de



III) **Fazit** **Empfehlung zur Ausübung des Vorkaufsrechts /** **Begründung für evtl. förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**

Die vorbereitenden Untersuchungen mit dem informellen städtebaulichen Rahmenplan identifiziert für Altstadts Vogelsbergstraße und Hanauer Straße eine überraschend große Anzahl von Grundstücken und Gebäuden die das Potenzial zur zukünftigen Innenentwicklung in sich bergen. Ob dieses privat oder durch die öffentliche Hand in städtebaulicher Qualität umgesetzt wird, sollte die weitere Aufgabe der Gemeinde sein.

Die Arbeit stellt eine „informelle“ Entscheidungsebene für die politisch Verantwortlichen dar. Auf ihrer Grundlage können Argumente zur Anwendung des speziellen Vorkaufsrechts begründet und bauliche, städtebauliche Zielvorstellungen konkretisiert werden.

Die ausgearbeiteten Handlungsfelder geben eine allgemein mögliche Richtung vor, die sicherlich auch alternativ entwickelt werden können. Wichtig erscheint uns dennoch, dass diese städtebaulichen Potenziale strategisch betrachtet und in der Gemeindeentwicklungsplanung ihren Stellenwert erhalten. Dies ist ein Beitrag zur allgemein geforderten Innenentwicklung vor den Zersiedlungstendenzen im Außenbereich.

Teile der angesprochenen Handlungsfelder könnten in ein „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB überführt werden, da gemäß BauGB hier sogenannte „Städtebauliche Missstände“ festgestellt und deren Beseitigung Ziel der Ortsentwicklung ist. So dürfte die Möglichkeit zur städtebaulichen Erneuerung noch leichter fallen.

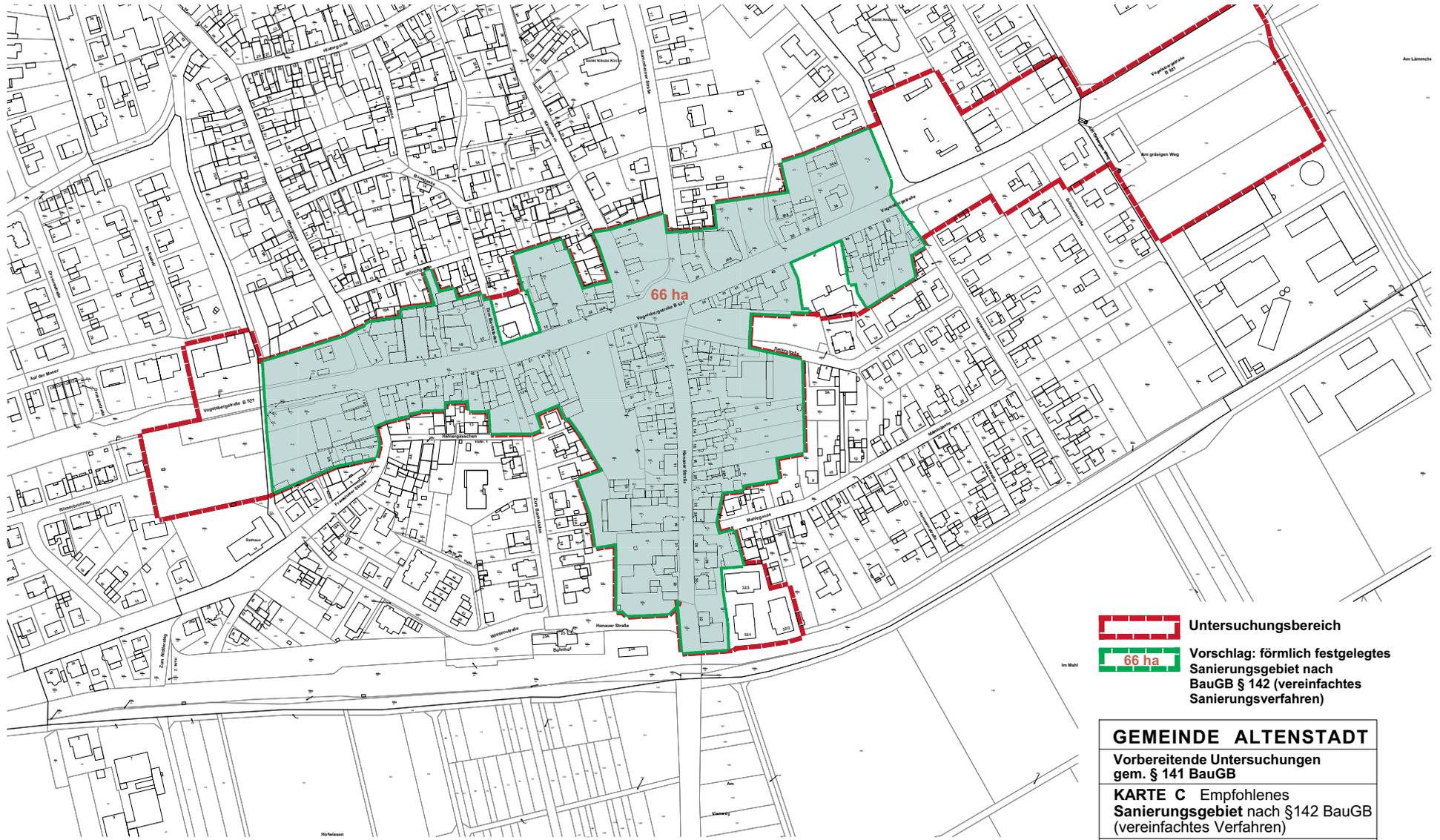
Es wird empfohlen, hier ein vereinfachtes Sanierungsverfahren zu wählen. Dies wird in der Regel beansprucht, um den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern.

Die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB sind dabei ausgeschlossen. Ausgleichsbeträge werden hierbei nicht erhoben.

Einige der untersuchten Bereiche eröffnen zudem evtl. die Möglichkeit öffentlich geförderte Maßnahmen zu entwickeln (Städtebauförderung / Wohnungsbauförderung).

Wir empfehlen nach wie vor, durch qualifizierte städtebauliche Beratung Privateigentümern ihr Entwicklungspotenzial aufzuzeigen und Chancen zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihres Eigentums darzulegen (zurzeit wird dies in Bereichen durch das hess. Landesprogramm der Dorfentwicklung praktiziert).

So hoffen die Verfasser dieses Konzeptes, dass die Gemeinde Altstadt bei der Lösung ihrer innerörtlichen, städtebaulichen Fragen das „Informelle städtebauliche Entwicklungskonzept“ als Planungswerkzeug aktiv einsetzt.



-  Untersuchungsbereich
-  **66 ha** Vorschlag: förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach BauGB § 142 (vereinfachtes Sanierungsverfahren)

GEMEINDE ALTENSTADT	
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB	
KARTE C Empfohlenes Sanierungsgebiet nach §142 BauGB (vereinfachtes Verfahren)	
M 1:2.500	März 2024
	Freier Architekt und Städtebauarchitekt Glattbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg Tel.: 06021/49 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de



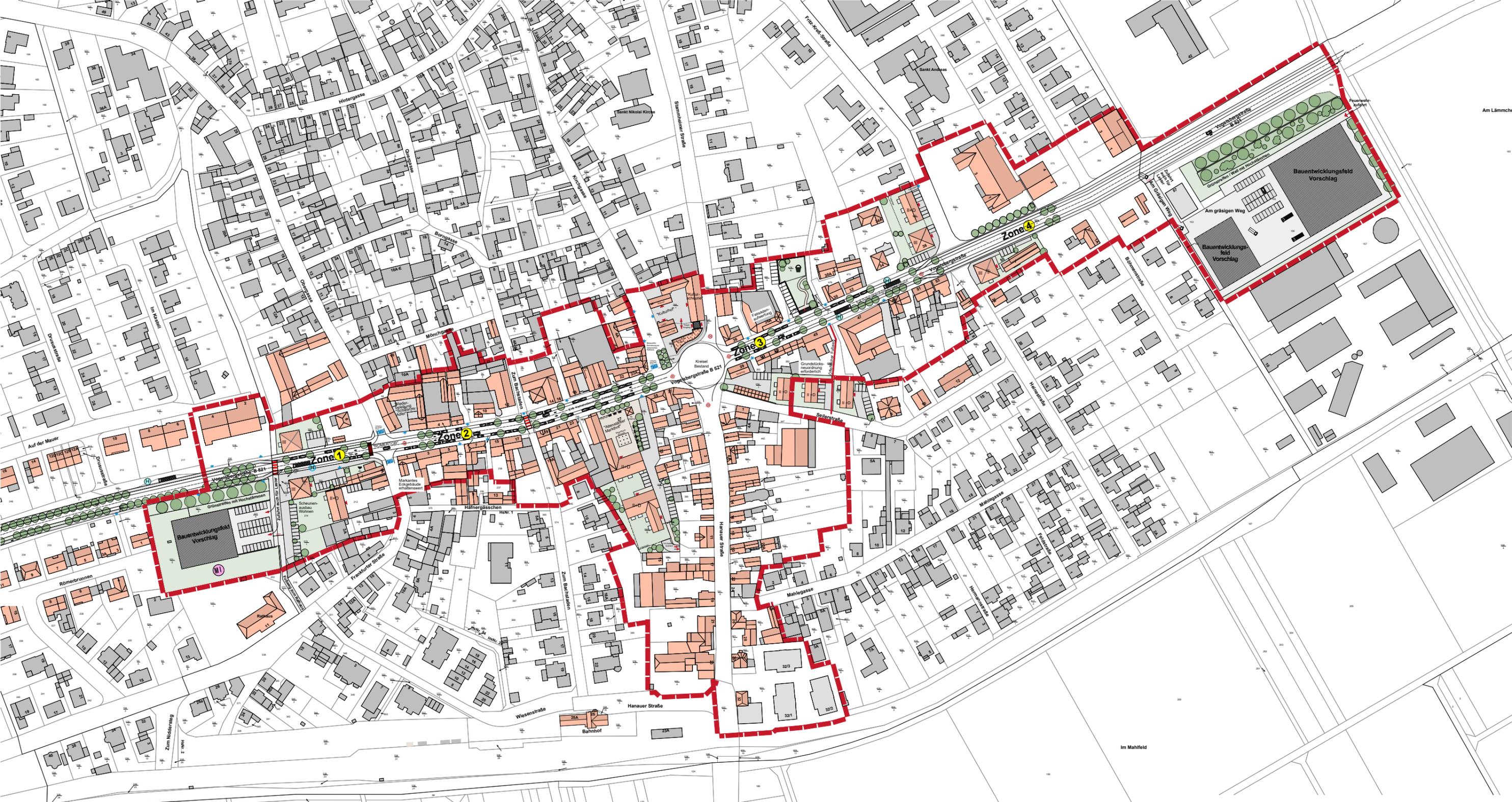


(Dipl.-Ing. Rainer Tropp)

Aschaffenburg, April 2024



Anhang Karte B6 vergrößert



GEMEINDE ALTENSTADT
 Vorbereitende Untersuchungen
 gem. § 141 BauGB

B6
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

M 1:2.500 März 2024

TROPP PLAN Freier Architekt und Städtebauarchitekt
 Glattbacherstraße 99 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/49 46 770 Mail: tropp@tropp-plan.de

