



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin	TOP Nr.
Magistrat der Stadt Gladenbach	31.08.2026	
Bauausschuss	16.09.2026	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach	23.09.2026	

Betreff:

**Bauleitplanung „Hoherainstraße - Schreinersgarten“
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)**

Erläuterung und Begründung:

Planungsanlass und -erfordernis:

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Gladenbach (i.d.F. der 2. Änderung), rechtskräftig seit 29.01.1983, wurde aufgestellt, um ein langgestrecktes Band als „Sondergebiet – Kurgebiet“ mit öffentlichen Grünflächen, Parkanlage sowie öffentlichen Parkplätzen am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt, beginnend westlich der Bundesstraße 453 bis zur Ecke *Hainstraße / Karl-Waldschmidt-Straße* festzusetzen.

Im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen den Straßen *Am Hainpark* und der *Karl-Waldschmidt-Straße*, wurde bereits, abweichend von der ursprünglichen Zielausrichtung, eine Wohnbebauung umgesetzt. Ebenso die westliche Straßenrandbebauung im nördlichen Abschnitt der *Hoherainstraße*. Darüber hinaus sind große Teile des Sondergebietes zwischen den Straßen *Am Hainpark*, *Hoherainstraße* und der Bundesstraße 453 noch unbebaut.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nach 43 Jahren, seit Rechtskraft des Bebauungsplans, die ehemals festgesetzte städtebauliche Zielausrichtung als Kur- und Erholungsgebiet überwiegend nicht zur Umsetzung gelangt ist und aktuell hierfür auch kein Bedarf besteht.

Daher soll nun ein rd. 5,2 ha großer Bereich zwischen *Hoherainstraße* und Bundesstraße für die Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken planerisch vorbereitet werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an ausgebauten Erschließungsstraßen und der direkten Nachbarschaft zum Siedlungsrand hierfür besonders geeignet.

Die Erforderlichkeit der Planung ist in der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt und dem aktuell nicht vorhandenen Angebot an Baugrundstücken die in städtischer Verfügungsgewalt befinden begründet. Darüber hinaus ist festzustellen, dass ein bereits seit einigen Jahren in Aufstellung befindliches Baugebiet im Südosten der Kernstadt aufgrund vorhandener biotop- und artenschutzrechtlicher Aufgabenstellungen in absehbarer Zeit nicht zur Realisierung gelangen wird.

Aufgrund der östlich angrenzend verlaufenden Bundesstraße 453 wurde zur Klärung der Vereinbarkeit der geplanten neuen Gebietsausrichtung mit immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ein Lärmgutachten beauftragt.

Auf Basis der Ergebnisse dieses Gutachtens erfolgt, sofern erforderlich, die gebietsinterne Feingliederung, z.B.:

- durch Gebietsstaffelung (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet)

- durch Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße) und/oder
- durch ergänzende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (baulicher Lärmschutz im Gebäude).

Zur inhaltlichen Erarbeitung der Bauleitplanung und Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte wurde durch den Antragsteller das Planungsbüro Groß & Hausmann, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn) beauftragt.

Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen:

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Planänderung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Der Bebauungsplan sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans sind daher im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur FNP-Änderung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** der nachfolgend aufgeführten **Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** in der Kernstadt:

Die FNP-Änderung erhält die Bezeichnung:

„Hoherainstraße - Schreinersgarten“

Der räumliche Geltungsbereich am nördlichen Siedlungsrand von Gladenbach-Kernstadt umfasst den gesamten Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplans, der gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird (sog. Parallelverfahren).

Allgemeines Planungsziel ist die Öffnung des bislang als „Sonderbaufläche – Kurgebiet“ dargestellten Bereichs für die allgemeine Siedlungsentwicklung am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Gladenbach.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.

Anlage(n):

1. Übersichtskarten und räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

Antonia Bläser
Sachbearbeiter/in

Johannes Schürmann
Fachbereichsleiter/in

Armin Becker
Erster Stadtrat