



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

17. Januar 2022

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihren Sitzungen am 17. November 2021 und am 15. Dezember 2021 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Großkrotzenburg**

Gebiet: "Gewerbegebiet an der Limesbrücke/Staudinger"

Beschluss Nr. V-24 vom 17.11.2021 i.V. mit Drucksache Nr. V-2021-25

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim

Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss Nr. V-25 vom 17.11.2021 i.V. mit Drucksache Nr. V-2021-26

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Kastengrund"

Beschluss Nr. V-26 vom 17.11.2021 i.V. mit Drucksache Nr. V-2021-27

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim

Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss Nr. V-34 vom 15.12.2021 i.V. mit Drucksache Nr. V-2021-42

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube und Ostring 30/Fa. Höfling"
Beschluss Nr. V-36 vom 15.12.2021 i.V. mit Drucksache Nr. V-2021-43

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim
Gebiet: "Vordere Voltastraße"
Beschluss Nr. V-35 vom 15.12.2021 i.V. mit Drucksache Nr. V-2021-44

Wir bitten diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. V-24 i.V. mit DS Nr. V-2021-25

Beschluss Nr. V-25 i.V. mit DS Nr. V-2021-26

Beschluss Nr. V-26 i.V. mit DS Nr. V-2021-27

Beschluss Nr. V-34 i.V. mit DS Nr. V-2021-42

Beschluss Nr. V-36 i.V. mit DS Nr. V-2021-43

Beschluss Nr. V-35 i.V. mit DS Nr. V-2021-44



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. V-34

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 15.12.2021

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim
Gebiet: "Bautz-Gelände"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-260 des Regionalvorstandes vom 28.01.2021
Beschluss Nr. IV-247 der Verbandskammer vom 03.03.2021 zu DS IV-2021-2
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-291 des Regionalvorstandes vom 15.07.2021
Beschluss Nr. IV-274 der Verbandskammer vom 25.08.2021 zu DS IV-2021-37
(Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 18.11.2021, Drucksache Nr. V-2021-42

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hanau, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2021-42

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim
Gebiet: "Bautz-Gelände"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-260 des Regionalvorstandes vom 28.01.2021
Beschluss Nr. IV-247 der Verbandskammer vom 03.03.2021 zu DS IV-2021-2
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-291 des Regionalvorstandes vom 15.07.2021
Beschluss Nr. IV-274 der Verbandskammer vom 25.08.2021 zu DS IV-2021-37
(Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hanau, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.09.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/21 bekannt gemacht. Sie fand vom 14.09.2021 bis 13.10.2021 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2021 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Hanau hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Großkrotzenburg
Gemeindevorstand der Gemeinde Hainburg
Gemeindevorstand der Gemeinde Rodenbach
Magistrat der Stadt Bruchköbel
Magistrat der Stadt Erlensee
Magistrat der Stadt Maintal
Magistrat der Stadt Mühlheim am Main

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Gemeinde Kahl a. Main
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck
Magistrat der Stadt Obertshausen

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Agentur für Arbeit Hanau
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Hanau

Forstamt Hanau-Wolfgang, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hanau LNO, Lokale Nahverkehrsorganisation GmbH
Hanauer Straßenbahn GmbH (HSB)
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Maingau Energie GmbH, Obertshausen
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Südothessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials
zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
EAM Netz GmbH
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro Gas-Union (N1-RT1-3)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
Uniper Kraftwerke GmbH, Real Estate Management
Wanderverband Hessen e.V.
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
GASCADE Gastransport GmbH
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH
Gruppe: TöB

HANAU_002_B-02813

Dokument vom: 22.09.2021
Dokument-Nr.: S-07180

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

WINGAS ist Eigentümerin eines bundesweiten Kabelschutzrohranlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-Kabel). Für die Errichtung und den Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen werden die LWL-Kabel von Telekommunikationsgesellschaften genutzt. Zu den Aufgaben von GASCADE Gastransport GmbH gehören unter anderem die Leitungsauskunft, Betriebsaufsicht und technische Dokumentation für die LWL-Kabel der WINGAS. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Netzbetreiber des WINGAS Kabelschutzrohranlagennetzes.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Kabelschutzrohranlagennetzes teilen wir Ihnen mit, dass von der o. g. Maßnahme die nachfolgend aufgeführten LWL-Kabel betroffen sind:
lfd. Nr.: 1, Typ: LWL Trasse, Name: LWL - Anb. Interxion Frankfurt, Schutzstreifen in m (Anlage mittig): 1,00, Netzbetreiber: WINGAS

Die Lage der LWL-Kabel ist in den beigegeführten Bestandsplänen, Blatt 01.03 und 01.04, ersichtlich. Die Verlegung erfolgte i. d. R. mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,6 m. Der Bestandsplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer LWL Kabel. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in dem Bestandsplan enthaltenen Angaben hinsichtlich der Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind und von der Örtlichkeit abweichen können. Um die Lage der LWL-Kabel eindeutig festzustellen, sind von Ihnen Suchschachtungen durchzuführen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Zum Zwecke von Instandhaltungsmaßnahmen etc. muss die Zugänglichkeit der LWL-Kabel für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Zu Ihrer Information fügen wir die „Sicherheitsauflagen und Hinweise zum Schutz der WINGAS LWL-Kabel“ bei. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.

Dies ist keine Zustimmung zu Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen im Bereich der LWL-Kabel. Solche Maßnahmen sind der GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, durch eine gesonderte Anfrage zur Stellungnahme vorzustellen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

In diesem Gebiet befinden sich auch Kabel und Leitungen anderer Betreiber. Diese sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. GASCADE kann nur für WINGAS-eigene LWL-Kabel Auskunft geben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die von Stellungnehmer beschriebene LWL-Trasse liegt laut den mitgesandten Lageplänen außerhalb des Änderungsgebietes dieser RPS/RegFNP-Änderung. Sie befindet sich direkt am Mainufer.

Des Weiteren betreffen Hinweise zu vorhandenen Kabeltrassen und deren Sicherung nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, der Bauplanung und der Bauausführung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Gruppe: TöB**

HANAU_002_B-02814

**Dokument vom: 24.09.2021
Dokument-Nr.: S-07182**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.04.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Stellungnahme vom 29.04.2021:

Im Bereich des Plangebietes sind Siedlungsreste und Gräberfunde der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit sowie der Römischen Kaiserzeit bekannt (Fundstellen: Großauheim 1, 5, 34). Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

- 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.*
- 2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Bodeneingriffen / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.*
- 3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.*

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in die 2. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Stadt Hanau, Stadtteil Großauheim, Gebiet "Bautz-Gelände", aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen die Änderung seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht der vorliegenden RPS/RegFNP-Änderung ist unter B.2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" folgende Aussage getroffen: "Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind." Diese Aspekte werden desweiteren in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

HANAU_002_B-02816

**Dokument vom: 30.09.2021
Dokument-Nr.: S-07193**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Umwandlung von Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 13,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 9,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,0 ha, Fläche 2) bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Zum Bebauungsplan-Entwurf haben wir bereits ausführlich Stellung genommen. Wir möchten jedoch auch an dieser Stelle zumindest auf die folgenden Punkte hinweisen:

Bahnübergang (BÜ)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Bahnübergang (BÜ) Irminratsstraße/Josef- Bautz-Straße. An dem bestehenden Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Änderungen an Bahnübergangsanlagen umfangreiche Umbauten bzw. Anpassungen der Signalanlagen etc. sowie ggf. eine Prüfung der Schließzeiten erforderlich werden.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgränze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Im Grenzbereich befinden sich bahnbetriebsnotwendige Kabel / Anlagen der DB Netz AG. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen von örtlichen Kabeleinweisungen erfolgen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung)

Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zum Bahnübergang:

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Lise-Meitner-Straße, im Westen über die Josef-

Bautz-Straße und im Osten über die Irminratstraße, die vom Bahnübergang Josef-Bautz-Straße/Irminratstraße unterbrochen wird. Der Bahnübergang liegt unmittelbar an der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten ist die grundsätzliche Erschließbarkeit des Plangebietes gegeben. Für den zu erwartenden Neuverkehr wird eine Verteilung von nur 15 % in/aus südöstlicher Richtung angenommen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer am Bahnübergang und im örtlichen Erschließungsstraßennetz betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern ist in nachfolgenden Planungsstufen zu behandeln. Gleiches gilt für betriebliche Aspekte des beschränkten Bahnübergangs. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der zu erwartende Neuverkehr zu ermitteln und dessen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen. Insbesondere sind Sicherheit und Abwicklung des Verkehrs im Bereich des höhengleichen Bahnüberganges weiterhin zu gewährleisten. Gegebenenfalls sind entsprechende Vereinbarungen nach § 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz durch die Kreuzungsbeteiligten zu treffen. Seitens der Stadt Hanau ist vorgesehen, die Auswirkungen der Planung auf den Bahnübergang im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf festzusetzen.

Zu Einfriedung:

Die Hinweise zur Einfriedung des Grundstückes und der Qualität der Einfriedung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Zu Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen :

Der Hinweis zu bahnbetriebsnotwendigen Kabeln und Anlagen der DB Netz AG betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist ebenfalls im Rahmen der Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Zu Immissionen:

Laut Auskunft der Stadt Hanau werden derzeit Gutachten zu den Themen Lärm und sonstigen Immissionen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans erstellt. Diese Gutachten werden zur Offenlage im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim
Gebiet: "Bautz-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

HANAU_002_B-02817

Dokument vom: 05.10.2021
Dokument-Nr.: S-07199

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Leider ist aus den veröffentlichten Unterlagen nicht zu erkennen wie hoch die Bebauung erfolgen soll. Wir sind direkten Nachbarn zum Bautz-Gelände und befürchten eine starke Beeinträchtigung und Verschattung durch die Bebauung. Nach der Positionierung unserer Bedenken auf der Informationsveranstaltung sind diese leider nicht ausgeräumt bzw. näher thematisiert worden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der RPS/RegFNP 2010 ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem die Grundzüge der Planung dargestellt sind. Auch aufgrund des Maßstabes (1:50.000) können die Darstellungen nicht parzellenscharf und so detailliert wie in dem nachfolgenden Bebauungsplänen sein. Daher wird im RPS/RegFNP 2010 nur die Flächennutzung dargestellt, im parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ der Stadt Hanau sind u.a. die Gebäudehöhen festgelegt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim
Gebiet: "Bautz-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 34
Gruppe: TöB**

HANAU_002_B-02819

**Dokument vom: 07.10.2021
Dokument-Nr.: S-07202**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Hierbei geht es um vorhandene Hausanschlüsse und eine Glasfaseranbindung für den Mobilfunkstandort Josef- Bautz-Str. 4 (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34- AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich der vorhandenen Hausanschlüsse, einer vorhandenen Glasfaseranbindung und deren Sicherung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim
Gebiet: "Bautz-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB**

HANAU_002_B-02820

**Dokument vom: 12.10.2021
Dokument-Nr.: S-07212**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Über unsere Stellungnahme vom 30.04.2021, Az.: 34b3-21-023061-BV13.3, die weiterhin ihre Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen keine weiteren Anregungen zum Plan.

Die Stellungnahme vom 30.04.2021 lautet wie folgt:

"Ziel des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens ist das brachliegende ehemals gewerblich genutzte "Bautz-Gelände" im Stadtteil Großauheim, dass einer Wohn- und Mischgebietsnutzung zugeführt werden soll, regionalplanerisch vorzubereiten bzw. abzusichern. Dabei soll die verkehrliche Erschließung über das umliegende städtische Straßennetz sowie deren Anbindung an die Bundesstraße 43A (freie Strecke) gesichert werden. Das in den Verfahrensunterlagen benannte Verkehrsgutachten von der Heinz+Feier GmbH vom Oktober 2020 liegt Hessen Mobil vor und wurde durch unser Fachdezernat Verkehr bereits geprüft. Die Prüfergebnisse liegen der Stadt Hanau vor. Alle baurechtsrelevanten erforderlichen Maßnahmen sind über die verbindliche Bauleitplanung abzusichern. Erforderliche vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Hanau und Hessen Mobil sowie alle weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (B43A) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das für die geplante Entwicklung des Änderungsgebietes vorliegende Verkehrsgutachten wurde seitens des Stellungnehmers, Hessen Mobil Gelnhausen, geprüft und keine Hinweise vorgebracht, die der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes entgegenstehen.
Die weiter aufgeführten Hinweise hinsichtlich vertraglicher und der Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

HANAU_002_B-02821

**Dokument vom: 11.10.2021
Dokument-Nr.: S-07208**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

Abfallwirtschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gewerbegebiet und damit um eine Altfläche. Auf dem Gelände befinden sich mehrere im Altflächenverzeichnis des Landes Hessen eingetragene Altlasten. Hierzu liegt ein Gutachten des Büros Dr. Hug vom 08.09.2021 vor. In dem Gutachten wird festgestellt, dass zwar schon Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, allerdings mit dem Sanierungsziel Gewerbegebiet. Für das Sanierungsziel Wohngebiet sind strengere Grenzwerte einzuhalten. Es wird festgelegt, dass die bekannten Sanierungsbereiche unabhängig von den konkreten Bebauungsplänen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gemäß eines zu überarbeitenden Sanierungsplanes saniert werden müssen. Für zwei weitere Schadensbereiche sind Sanierungspläne zu erstellen und mit der Behörde abzustimmen. Künstliche Auffüllungen sollen im Rahmen der Aushubarbeiten beseitigt werden. Der letzte Punkt erscheint problematisch. Ein Bebauungsplanverfahren kann erst nach Beseitigung von festgestellten Altlasten abgeschlossen werden. Es wird um Zusendung der Sanierungspläne gebeten.

Wasser- und Bodenschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.a. Änderung. Die Nutzung von bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht begrüßt. Die Baugebietsfläche liegt nicht einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet. Oberirdische Gewässer oder Gewässerrandstreifen sind nicht betroffen. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Für die weitere Bauleitplanung geben wir folgende Hinweise: Da die Kläranlage und die Kanalisation der Stadt Hanau der Aufsicht der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, untersteht, hat diese zu beurteilen, inwieweit die kommunalen Entwässerungseinrichtungen die zusätzliche Bebauung verkraften werden. Wird eine dezentrale Regenwasserversickerung angestrebt, muss deren Machbarkeit schon in der Bauleitplanung nachgewiesen werden (Kapitel 2.4.2.3 der 4. Arbeitshilfe Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung des Hess. Umweltministeriums). Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Altlastenproblematik. Hier sei bereits jetzt der Hinweis gegeben, dass Böden, die aus Regenwasserversickerungsanlagen durchsickert werden, belastungsfrei sein müssen. Zielwerte aus der Altlastensanierung berücksichtigen dies nicht und sind i. d. R. für diesen Zweck zu hoch.

Fragen des Bodenschutzes -sowohl hinsichtlich der Vorsorge als auch wegen des Altstandortes- werden von dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, beurteilt.

Aus Anträgen zur Erkundung und Anfragen ist uns bekannt, dass eine Energieversorgung mittels Erdwärme angestrebt wird. Wir weisen darauf hin, dass für die Erdwärmennutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist.

Landwirtschaft

Das ehemalige Werksgelände ist im Regionalplan Südhessen bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen

die o.a. Änderung. Hinweis Generell bitten wir von einer Kompensationsplanung auf von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschafteten Flächen abzusehen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund des Standortes im Stadtgebiet Hanau von der dortigen Unteren Naturschutzbehörde zu vertreten.

Immissionsschutz

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir empfehlen jedoch, die sachverständige Beurteilung der Firma Enovas vom 19.03.2021 hinsichtlich des Störfallpotentials bzw. des Achtungsabstands des Störfallbetriebes der Oil Tanking Deutschland GmbH zum geplanten Gebiet „Bautz Gelände“ zu ergänzen, um zu gewährleisten, dass eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele gemäß § 50 BImSchG gewährleistet ist.

Brandschutz

Für Auskünfte und Stellungnahmen den Brandschutz betreffend, ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Hanau, Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, zuständig. Aus Sicht des Katastrophenschutzes und der Gefahrenabwehr sind derzeit keine relevanten Einrichtungen oder Anlagen aus den Unterlagen ersichtlich.

Zu gegebener Zeit wird um Unterrichtung gebeten, inwieweit unsere Stellungnahme Eingang in die weiteren Planungen gefunden hat. Um Übermittlung des entsprechenden Ausschnitts aus dem RegFNP wird nach dessen Bestandskraft mit den entsprechenden Verfahrensvermerken ebenfalls gebeten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu Abfallwirtschaft:

In der Beikarte 1 der RPS/RegFNP 2010 ist die Fläche wie folgt gekennzeichnet: "Lage einer/mehrere Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" (siehe dazu auch Abbildung "Beikarte 1" dieser Änderung auf Seite 6). Der Aspekt "Altlasten" wird desweiteren in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

Zu Wasser- und Bodenschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung bestehen.

Zu weitere Bauleitplanung:

Die Hinweise bezüglich der Kläranlage, der Kanalisation und der Regenwasserversickerung, betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Bodenschutz:

Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Zu Erdwärme:

Der Hinweis bezüglich der Energieversorgung mittels Erdwärme und dessen Erlaubnis betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauplanung zu beachten.

Zu Landwirtschaft:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung bestehen. Ein Flächenausgleich gem. Flächenausgleichsrichtlinie im Rahmen dieser RPS/RegFNP-Änderung ist nicht erforderlich, da es sich um eine Konversionsfläche handelt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Stadt Hanau wurde in diesem Verfahren ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Zu Immissionsschutz:

Im Jahr 2007 hat die Stadt Hanau die TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG mit der Bewertung der Verträglichkeit der Störfall-Betriebsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Hanau unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie [siehe Quelle 16 der Änderungsunterlagen] beauftragt. Die Abarbeitung des Auftrags erfolgte mit Unterstützung der Betreiber und der zuständigen Überwachungsbehörde, dem

Regierungspräsidium Darmstadt. In der Abbildung auf Seite 5 dieses Gutachtens ist zu erkennen, dass der Abstandsbereich der "Oiltanking Deutschland GmbH" nicht bis an das Plangebiet dieser Änderung heranreicht. Desweiteren wird aufgezeigt, dass der Betriebsbereich der "Oiltanking Deutschland GmbH" nicht relevant für das Gesamtergebnis ist und deshalb nicht weiter betrachtet werden muss.

Zu gegebener Zeit wird der Stellungnehmer über die Abwägung seiner Stellungnahme informiert und der Genehmigungsvermerk zugeschickt.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Gruppe: TöB

HANAU_002_B-02822

Dokument vom: 12.10.2021
Dokument-Nr.: S-07213

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach Auswertung der Planunterlagen für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet des "Bautz-Geländes", kommen wir, durch die mit der Planung einhergehende Umwandlung einer gewerblichen Baufläche (Bestand) in Bauflächen für Wohn- und Mischnutzung, zu der Einschätzung, dass diese als nachteilig für die Belange der regionalen Wirtschaft anzusehen ist, welche wir als Industrie- und Handelskammer vertreten.

Grund hierfür ist einerseits die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwartende Wohnnutzung im Gebiet. Als Folge dieser ist das Greifen immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen zu erwarten. Bestehende wie auch zukünftige Gewerbebetriebe im Umfeld können durch einzuhaltende Emissionsgrenzwerte stark eingeschränkt oder verdrängt werden.

Andererseits geht mit der Umwandlung des Gebietes eine gewerbliche Baufläche im Bestand mit einer Fläche von über 13 ha verloren, welche insbesondere durch eine integrierte Lage und eine gute ÖPNV-Anbindung besticht. Wenngleich diese Parameter das Gebiet für eine Wohn- und Mischnutzung qualifizieren, so darf, insbesondere vor dem Paradigma einer Stadt der kurzen Wege, nicht vernachlässigt werden auch Gewerbegebiete, die über eine hohe Arbeitsplatzdichte verfügen, in verkehrlich gut erschlossenen Lagen zu denken.

Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen einen ausreichend großen und qualitativ angemessenen Pool an Flächen für emittierende gewerbliche Nutzungen sicherzustellen. Gerade emissionsintensive Gewerbebetriebe sehen sich zunehmend gezwungen immer weiter in das Umland vorzudringen, um geeignete Flächen finden zu können, was als Folge auch die Transport- und Lieferwege verlängert. Wir halten es für erforderlich, dass der Flächenverlust, welcher mit der Umwidmung des Bautz-Geländes einhergeht, durch eine Neuausweisung von Gewerbeflächen ähnlicher Güte und möglichst im näheren Umkreis wettgemacht werden muss.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der Siedlungsdynamik und Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region besitzt die Schaffung neuer Wohnangebote für die Stadt Hanau Priorität. Alternative Flächen für eine Wohnsiedlungsentwicklung stehen innerhalb des vorhandenen, bereits erschlossenen Siedlungsbereichs in Hanau nicht mehr zur Verfügung, da die Stadt in den letzten Jahren sowohl die ehemaligen amerikanischen Kasernenstandorte entwickelt hat als auch andere (gewerbliche Konversions-)Flächen. Die einzig verbliebene geplante Wohnbaufläche im Stadtteil Klein-Auheim kann aufgrund von Erschließungsproblemen nicht entwickelt werden. Somit muss zur Deckung des Wohnbedarfes auch auf neue oder auch bereits gewerblich genutzte Flächen zurückgegriffen werden.

Das Änderungsgebiet besteht zum größten Teil aus dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Josef Bautz AG, einem Fertigungsbetrieb für Erntemaschinen, der hier bis 1963 produzierte.

Für die Fläche des ehemaligen Bautzgeländes hat sich innerhalb der letzten knapp 60 Jahren keine angemessene gewerbliche Nachnutzung finden lassen. Als Gründe dafür lassen sich nennen, dass sich die Anforderungen an ein robustes Gewerbe in den letzten Jahren stark verändert haben und durch das Heranrücken von Wohnbebauung im direkten Umfeld (Wohnbebauung westlich der Hanauer Landstraße) eine weiterhin gewerbliche Nutzung des Standortes deutlich erschwert wird. Zudem werden durch die Ausweisung des Denkmalschutzes die Möglichkeiten einer gewerblichen Neuansiedlung deutlich eingeschränkt.

Die Änderungsfläche umfasst weiterhin das Gelände der Raiffeisen GmbH, auf dem ein Silo steht, welches für den Umschlag von Getreide und Düngemitteln genutzt wurde, das Gelände einer Maschinenbaufirma und einer

Holzhandlung.

Die Stadt Hanau hat im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses die Planung einem Arbeitskreis der Unternehmen im Hafengebiet zur Diskussion gestellt und kurz nach dem Aufstellungsbeschluss sämtliche Unternehmen im Umfeld zu einer Diskussionsveranstaltung eingeladen, um die Interessenlagen zu ermitteln. Belange der Betriebe wurden auch von Seiten des neuen Grundstückseigentümers in individuell ausgehandelten Lösungen berücksichtigt. Die Hanauer Wirtschaftsförderung begleitet den Prozess und unterstützt die ansässigen Unternehmen kontinuierlich, sofern Verlagerungsstandorte gefunden werden müssen.

Die Raiffeisen GmbH hat den Standort bereits aufgegeben und die Betriebstätigkeit auf andere Standorte im Kreis verteilt. Die Palettenfirma/Holzhandel wird an einen neuen Standort in Großauheim ziehen. Der Maschinenbauer kann bis 2028 auf dem Gelände bleiben, ist aber einverstanden, den Standort aufzugeben zugunsten eines besser geeigneten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteil Großauheim Gebiet: "Bautz-Gelände"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HANAU_002_B-02823

Dokument vom: 13.10.2021
Dokument-Nr.: S-07215

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die im Betreff genannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

[In der genannten Stellungnahme vom 30.04.2021 wurde mitgeteilt, dass ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wurde. Mit Beschluss vom 18. Dezember 2020 hat die Regionalversammlung Südhessen diesem zugestimmt. Somit stehen keine Ziele der RegFNP-Änderung entgegen.]

Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die im Betreff genannte Stellungnahme verwiesen.

[In der genannten Stellungnahme vom 30.04.2021 wurde mitgeteilt, dass der Bereich kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet überlagert. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist durch die Planung nicht tangiert. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme z.B. in Bezug auf Vogelarten sowie die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe erscheinen auf der Ebene des Bebauungsplans lösbar. Im Ergebnis bestehen gegen die o.g. 2. RegFNP-Änderung daher keine grundsätzlichen Bedenken.]

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung, Bodenschutz Ost

Bzgl. der vom Dezernat 41.1 zu vertretenden Belange bestehen gegen die geplante 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Bautz-Gelände“ im Stadtteil Großauheim grundsätzlich keine Bedenken. Einzelheiten zu Grundwasser, Wasserversorgung sowie Bodenschutz werden im Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ geregelt.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Bautz- Gelände“ im Stadtteil Großauheim der Stadt Hanau keine Bedenken. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme zu dem seinerzeit vorgelegten Bebauungsplan „Quartiersentwicklung Bautz“ der Stadt Hanau. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit.

Kommunales Abwasser

Im 2. Bericht zur Baugrunduntersuchung (Geo- und abfalltechnisches Gutachten für die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen – Dr. Hug Geoconsult, Oberursel) werden die Entwässerung (neu zu erstellenden Kanäle/Trennsystem), Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Versickerungsanlagen in den Grundzügen aufgezeigt. Entsprechende detaillierte Angaben zur Entwässerung und ggf. auch Nachweise sind in dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (904.3 – Quartiersentwicklung Bautz) aufzuzeigen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist insbesondere die Regenwasserableitung und ggf. Behandlung ausführlich zu erläutern. Der Leitfaden „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ (Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung) ist zu beachten. Generell ist bei Anschluss von neuen Baugebieten an vorhandene Kanalisationen eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hanau, Stadtteil Großauheim „Bautz-Gelände“. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu

separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter [HYPERLINK www.rpdarmstadt www.rpdarmstadt . hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall](http://www.rpdarmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall) zu erhalten.

Immissionsschutz

Im Änderungsbereich soll statt einer Gewerblichen Baufläche sowohl Wohnbaufläche als auch Gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Straßen- und Schienenverkehrswege und auch mehrere Gewerbebetriebe. Außerdem sind südlich des Plangebietes Sportanlagen vorhanden. In der Begründung der Änderung ist angegeben, dass mit einem Schallgutachten zum Bebauungsplan die Auswirkungen der Lärmemissionen zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse festzulegen sind. Als weiterführende Informationen sind auch Schallimmissionspläne dieses Schallgutachtens vorgelegt worden, nicht aber das komplette Gutachten. Ohne Vorlage des Gutachtens kann nicht beurteilt werden, welche Grundlagen vom Gutachter zur Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen angesetzt wurden, daher kann eine abschließende Stellungnahme zur Planung erst nach Prüfung des Schallgutachtens erfolgen. Die Schallimmissionspläne zeigen, dass sich durch den Verkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet ergeben und vom Gutachter Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden müssen. Durch den Anlagenlärm werden bei Einhaltung der vom Gutachter angesetzten Ausgangswerte (wie z. B. Schalleistungspegel, Abschirmmaße, usw.) und Randbedingungen (z.B. Nutzungszeiten, Nutzungsumfang etc.) die Orientierungswerte im Plangebiet eingehalten. Es kann aber ohne Kenntnis des Schallgutachtens nicht beurteilt werden, ob alle relevanten Gewerbebetriebe und Anlagen berücksichtigt wurden (z. B. auch die im Plangebiet verbleibende Maschinenbaufirma usw.).

Außerdem verweise ich auf die nachfolgend dargestellten Teile meiner Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren: Zum Sportlärm wurden keine Angaben gemacht. Je nach Nutzungsintensität der Sportanlagen sollten die Auswirkungen des Sportlärms auf das Plangebiet in die Untersuchungen miteinbezogen werden. Es wird empfohlen mindestens eine überschlägige Abschätzung des Sportlärms vorzunehmen. Die hier getroffene Empfehlung bleibt weiterhin bestehen.

Laut Begründung verläuft im nordwestlichen Bereich des Änderungsbereichs eine Freileitung von ≥ 110 kV. Zur Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV hinsichtlich der elektromagnetischen Felder sollten spätestens im Bebauungsplanverfahren Aussagen getroffen werden.

Immissionsschutz (Metall) Stellungnahme zu § 50 Satz 1 BImSchG (LUP):

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes. Die Aussage bezieht sich auf die aktuelle Datenlage und kann sich durch z.B. neue Genehmigungen oder Änderungsgenehmigungen nach BImSchG bzw. durch Änderung der Rahmenbedingungen zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes wieder ändern.

Stellungnahme zu den Geruchsmissionen:

Der vorgelegte Bericht über die Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen durch Rastermessungen des TÜV Süd vom 23.10.2020, Berichts-Nr. 19-469 (3113494) zeigt, dass die Rastermessungen gemäß den Vorgaben der DIN EN 16841-1 ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Die Messungen haben ergeben, dass die Fläche 5 mit einem Immissionswert von IW 0,10 (= Wahrnehmung von 10 % der Jahresstunden an Gerüchen) beaufschlagt wird. Damit wird der zulässige IW 0,10 für Wohn- und Mischgebiete nach der Geruchsmissionsrichtlinie noch eingehalten. Dies bedeutet aber auch, dass der zulässige IW 0,10 somit schon voll ausgeschöpft ist. Ein Konfliktpotenzial im Nahbereich der Wäscherei kann dadurch nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, vom TÜV Süd Vorschläge einzuholen, welche Maßnahmen notwendig/ sinnvoll sind, damit der zulässige IW dauerhaft eingehalten werden kann.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,

- in der Datenbank vorliegende Informationen,

- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Das Gebiet obiger Planung wird von dem aufrechterhaltenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Heinrich“ (B 03660) überdeckt. Die Bergbauberechtigung Heinrich ist eingetragen beim Amtsgericht Hanau im Berggrundbuch von Großauheim, Band II, Blatt 52. Das aufrechterhaltene, auf Braunkohle verliehene Bergwerkseigentum B 00111 „Agatha“ (B 00111) ragt etwa 7 m in den östlichen Zipfel des Planbereichs hinein. Die Bergbauberechtigung Agatha ist eingetragen beim Amtsgericht Hanau, Berggrundbuch von Hanau, Band

II, Blatt 49. Über Bergbauliche Tätigkeiten in der Vergangenheit liegen der Bergaufsicht keine Unterlagen vor. Der Bergaufsicht liegt kein Antrag auf einen Betriebsplan für Aufsuchungs- oder Gewinnungstätigkeiten vor. Die aktuelle Eigentümerin ist die „GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH“ mit der Anschrift Flamingoweg 1, 44139 Dortmund. Um der Eigentümerin Gelegenheit zur Wahrung ihrer eigentumsrechtlichen Belange zu geben, sollte diese vom Vorhabenträger über das Planverfahren informiert werden.

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpda.hessen.de .

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu Raumordnung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach erfolgreichem Abschluss des Zielabweichungsverfahrens aus Sicht der Raumordnung den Zielen der RegFNP-Änderung nichts mehr entgegen steht.

Zu Naturschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Naturschutzes gegen die Änderung des RegFNP keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Zu Grundwasser/Wasserversorgung, Bodenschutz Ost:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Grundwasserschutzes, der Wasserversorgung und des Bodenschutzes gegen die Änderung des RegFNP keine Bedenken bestehen.

Zu Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Oberirdischen Gewässer, Renaturierung gegen die Änderung des RegFNP keine Bedenken bestehen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die dort angesprochenen Belange diese RegFNP-Änderung nicht berühren und im Bebauungsplanverfahren gelöst werden können.

Zu Kommunales Abwasser:

Die Hinweise bezüglich der Entwässerung (neu zu erstellenden Kanäle/Trennsystem), der Grundwasserhaltungsmaßnahmen und der Versickerungsanlagen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Abfallwirtschaft Ost:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung besteht. Die Entsorgung von Bauabfällen betrifft nicht die Ebene der regionalen Bauleitplanung. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten.

Zu Immissionsschutz:

Laut Auskunft der Stadt Hanau werden derzeit Gutachten zu den Themen Lärm und sonstigen Immissionen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans erstellt. Diese sind noch nicht fertig gestellt, Auszüge der Gutachten sind diesem Änderungsverfahren aber beigelegt. Die fertiggestellten Gutachten werden zur Offenlage im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Die Stadt Hanau hat desweiteren im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses die Planung einem Arbeitskreis der Unternehmen im Hafengebiet zur Diskussion gestellt und kurz nach dem Aufstellungsbeschluss sämtliche Unternehmen im Umfeld zu einer Diskussionsveranstaltung eingeladen, um die Interessenlagen zu ermitteln. Belange der Betriebe wurden auch von Seiten des neuen Grundstückseigentümers in individuell ausgehandelten Lösungen berücksichtigt. Die Hanauer Wirtschaftsförderung begleitet den Prozess und unterstützt die ansässigen Unternehmen kontinuierlich, sofern Verlagerungsstandorte gefunden werden müssen.

Zur Freileitung:

Die Freileitung $\geq 110\text{KV}$ ist in der Begründung aufgeführt und wurde somit auch der Stadt Hanau mitgeteilt. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Immissionsschutz (Metall):

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die RegFNP-Änderung nicht innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes liegt.

Zu Geruchsimmissionen:

Der Bericht über die Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen durch Rastermessungen des TÜV Süd vom 23.10.2020 (Anlage 11 dieser Änderung) ist im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erstellt worden. Die Hinweise zur Ausschöpfung der zulässigen IW 0,10, zum Konfliktpotenzial und zu notwendigen/sinnvollen Maßnahmen sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Sie werden der Stadt Hanau zur weiteren Bearbeitung mitgeteilt.

Zu bergrechtliche Stellungnahme:

Die Hinweise bezüglich des Vorliegens von Bergbauberechtigungen betrifft die verbindliche Planungsebene, für das laufende Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist er nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird aber unter B 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes" aufgeführt, dass das Gebiet von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt wird, und unter B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich", dass auf Bebauungsplan-Ebene die Eigentümerin der Rechte über das Planverfahren informiert werden sollte.

Zu Kampfmittelräumdienst:

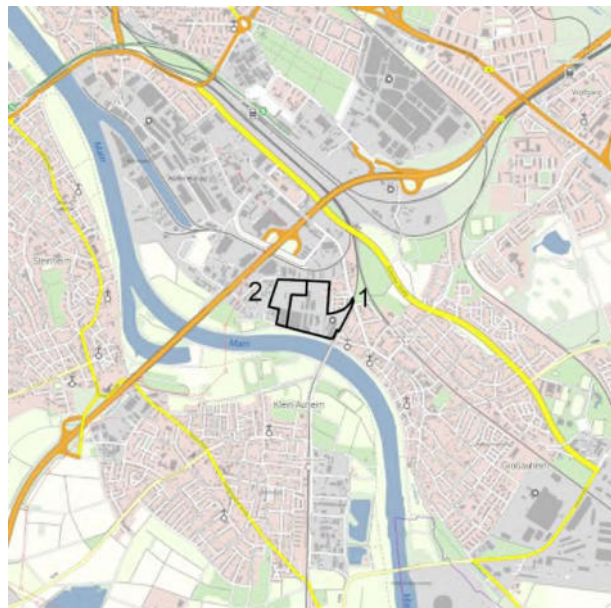
Die Hinweise bezüglich des Einschaltens des Kampfmittelräumdiensts betrifft die verbindliche Planungsebene, für das laufende Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist er nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Hanau Stadtteil Großauheim Gebiet: Bautz-Gelände

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

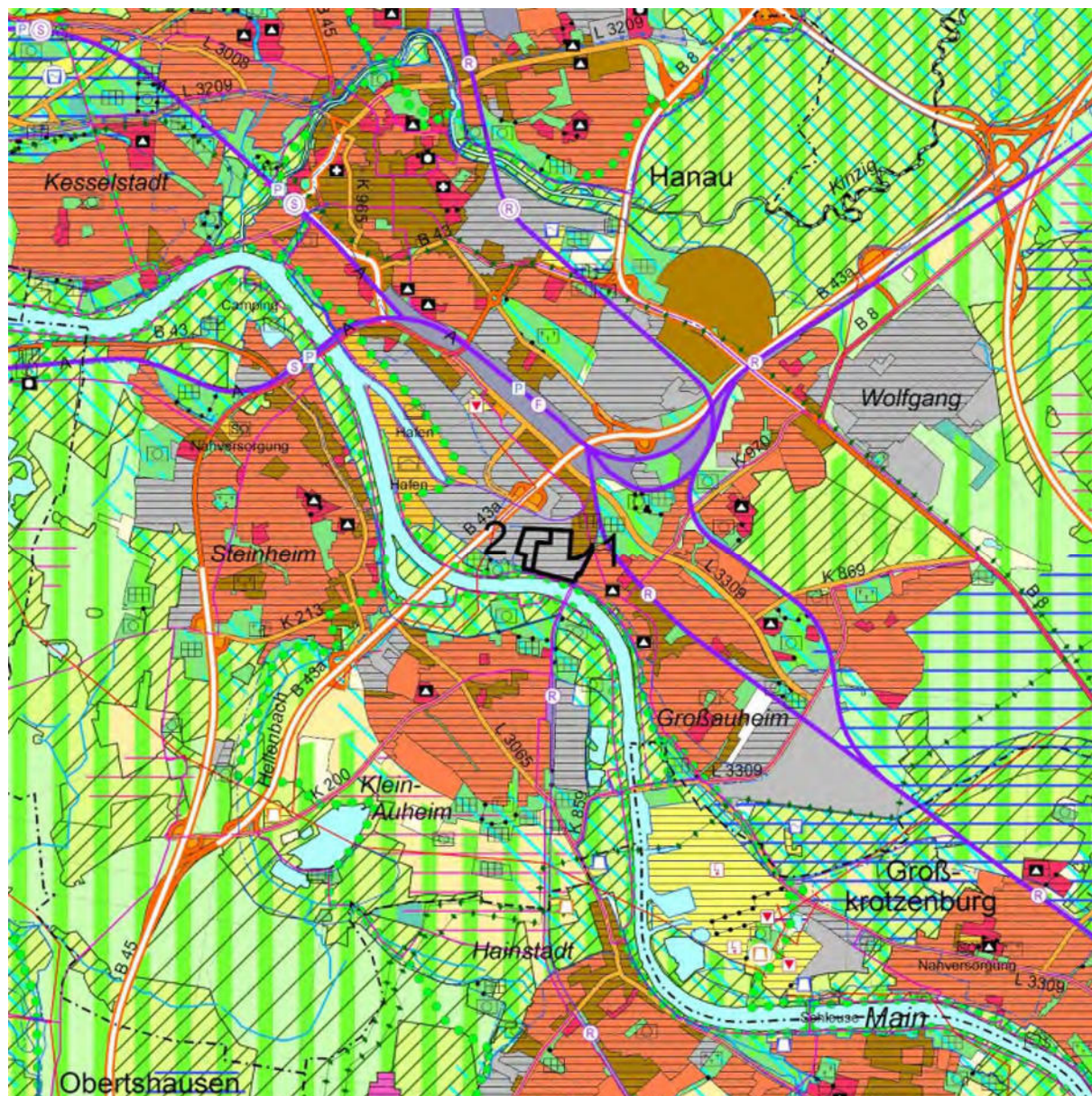
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	03.03.2021
Frühzeitige Beteiligung:	23.03.2021 bis 30.04.2021
Auslegungsbeschluss:	25.08.2021
Öffentliche Auslegung:	14.09.2021 bis 13.10.2021
Abschließender Beschluss:	15.12.2021
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Hanau plant auf dem brach liegenden Gelände der ehemaligen Firma Bautz im Westen des Stadtteils Großbauheim direkt am Main ein attraktives und identiätsstiftendes Wohnquartier zu entwickeln. Im westlichen Bereich des Quartiers soll in einer gemischten Baufläche auch Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes, nicht störendes Gewerbe und, in einem denkmalgeschützten Gebäude der Firma Bautz, eine Kindertagesstätte untergebracht werden.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 13,6 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	17.06.2019
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Klima Verkehr Seveso III Boden Altlasten Einzelhandel

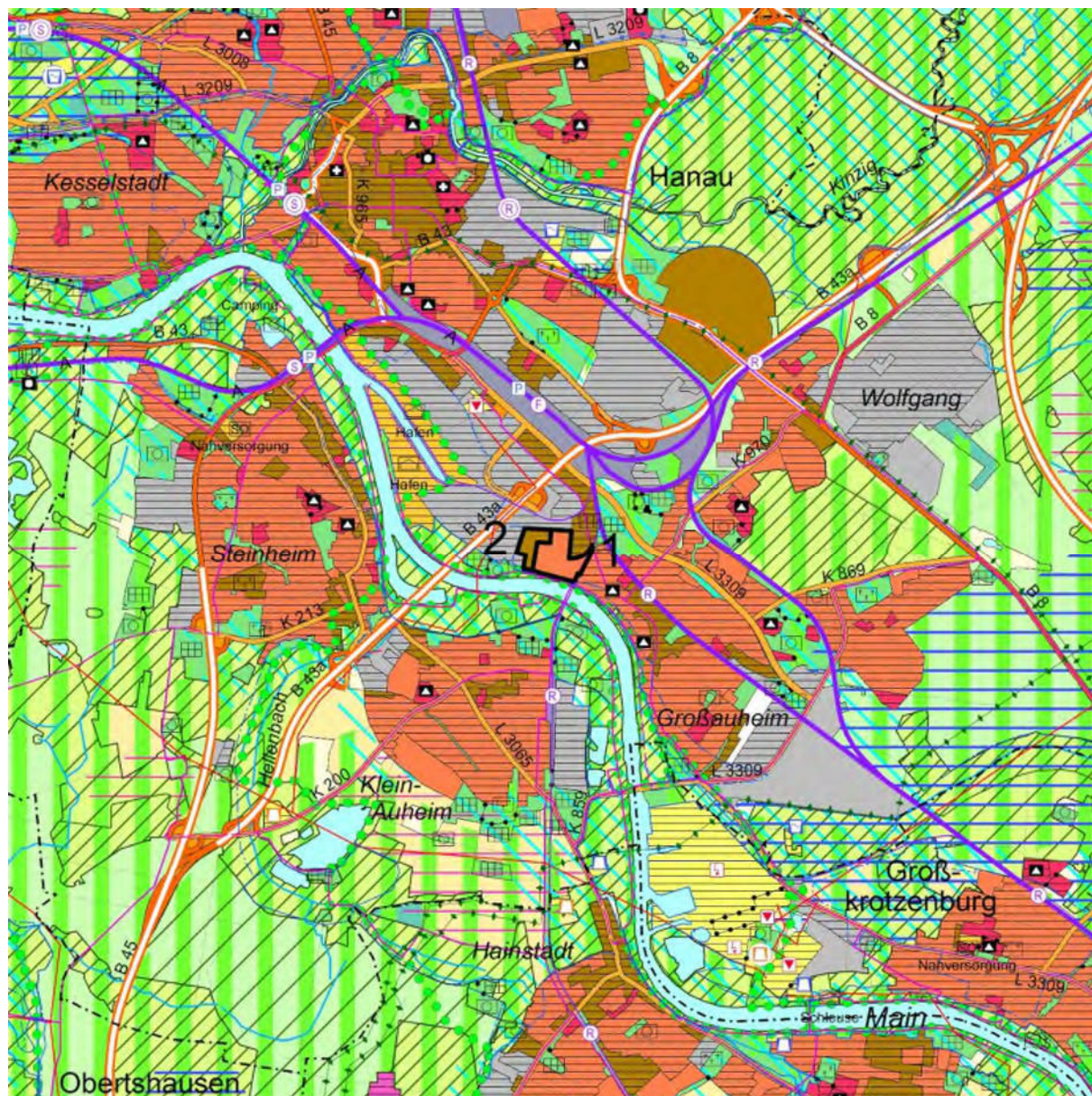
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

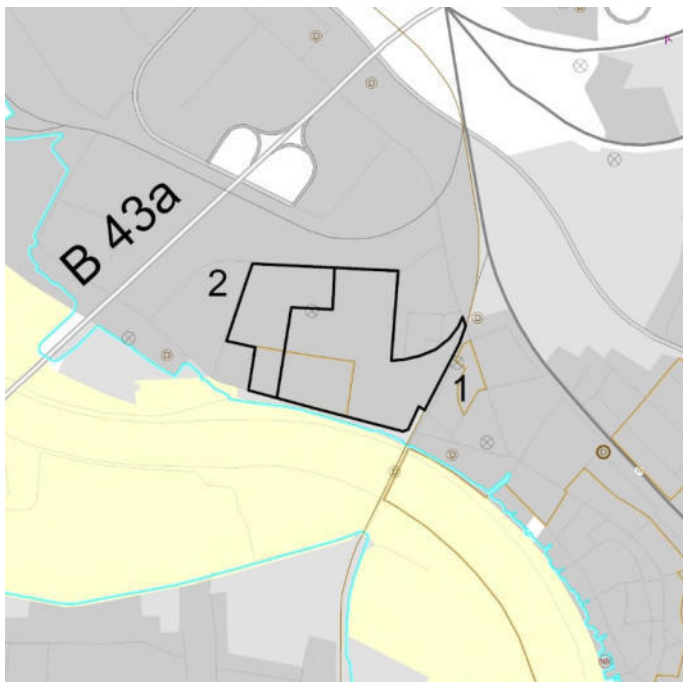



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 13,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 9,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,0 ha, Fläche 2)

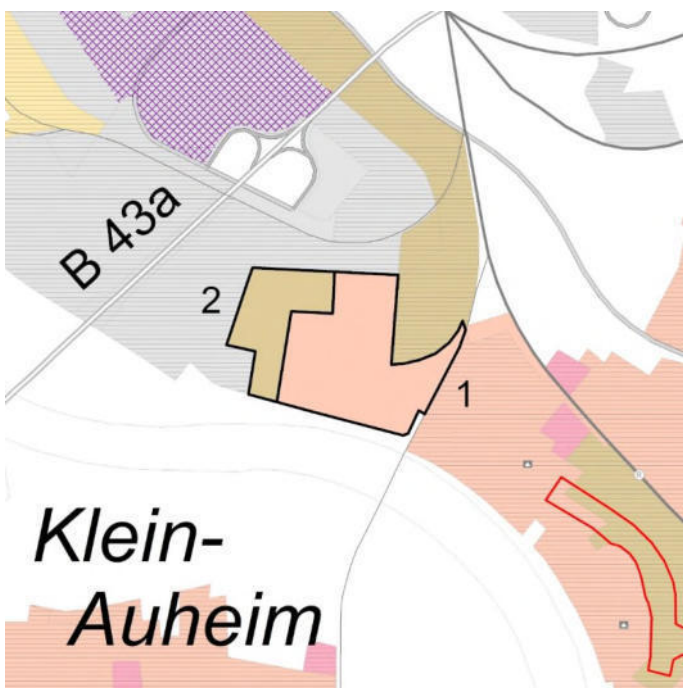
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



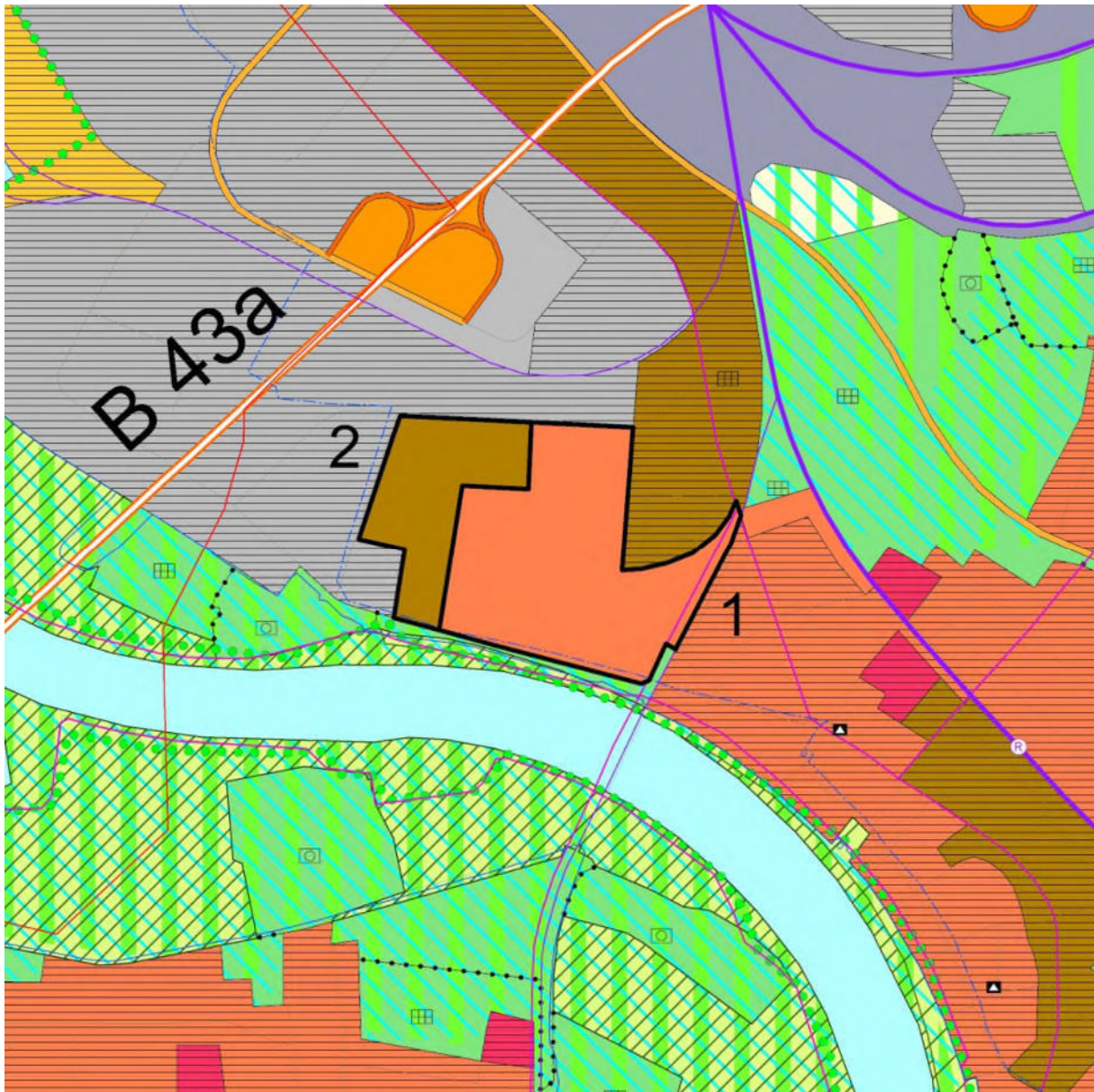
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honseilbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruckköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha.

Das Änderungsgebiet liegt in Hanau im Westen des Stadtteils Großbauheim, direkt am Main. Im Nordosten grenzt es an eine bestehende gemischte Baufläche an, im Südosten des Gebietes verläuft die Bahnstrecke nach Babenhausen / Darmstadt, im Süden schließt sich die Grünfläche des Mainufers an, im Westen die Straße Kautengewann und im Norden die Lise-Meitner-Straße, an der sich gewerbliche Bauten und daran die Gleise der Hafenbahn anschließen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Hanau mit Schreiben vom 05.11.2020 auf Basis des Stadtverordnetenbeschlusses vom 17.06.2019, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz", beantragt. Der Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren.

Die Stadt Hanau plant eine großflächige Wohn- und Mischgebietenentwicklung einschließlich Grünflächen und ergänzenden Nutzungen (Kindertagesstätte, nicht störendes Gewerbe, Nahversorgung) auf bisher überwiegend brachliegenden gewerblichen Flächen. Der Großteil der Fläche wurde durch die Betriebsaufgabe der Firma Bautz im Jahr 1963 frei bzw. seitdem durch Untervermietung von Gebäudeteilen mindergenutzt. Die drei Betriebe im Süd-Osten der Fläche haben entweder den Standort schon aufgegeben (Raiffeisen) oder werden in absehbarer Zeit verlagert (Holzhandel und Maschinenbau).

Das gesamte Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt, der nördliche Bereich ist jedoch noch unbebaut.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist folgende Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 13,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 9,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,0 ha, Fläche 2)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die mit der städtischen Planung und der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht der Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes mit integrierten Grün-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen steht somit im Widerspruch zu den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für den geplanten RegFNP-Änderungsbereich hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 18.12.2020 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer Wohnnutzung und gemischten Nutzung des Plangebiets zugelassen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Änderungsgebietes (Fläche 1 und 2) erfolgt über das innerstädtische Straßennetz mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 43a).

Die verkehrlichen Belange sind in einem Verkehrsgutachten aufgezeigt (HEINZ + FEIER GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Bautz in Hanau, Stand: Oktober 2020). Darin sind die aus dem Plangebiet zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsqualität an zwei Knotenpunkten bauliche Maßnahmen notwendig sind. Die konkrete Festsetzung und Realisierung dieser Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Änderungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Das Baugebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich der Regionalbahn-Haltestellen Großauheim Bahnhof und Klein-Auheim Bahnhof. Zudem ist das Plangebiet über die Haltestellen Lise-Meitner-Straße und Brückenstraße mit der Buslinie 566 (Hanau - Großkrotzenburg Ost/Kahl) erschlossen. Die Buslinie ist mit dem Hauptbahnhof Hanau verknüpft und bietet somit eine weitere direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das Änderungsgebiet wird an das städtische Fuß- und Radwegenetz von Hanau angebunden. Die östlich der Gebiete verlaufende Brückenstraße und Hanauer Landstraße sowie das südliche Mainufer sind im gültigen RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Die südliche Hälfte des Änderungsgebiets ist überbaut, versiegelt und überwiegend gewerblich genutzt. Flora und Fauna sind in diesem Bereich stark anthropogen geprägt und angepasst. Im nördlichen Bereich handelt es sich im Wesentlichen um Wiesenflächen mit einzelnen Gebüsch.

Im Landschaftsplan der Stadt Hanau vom Juli 2003 (Karte 20: „Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept“) ist das Änderungsgebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt mit dem Entwicklungsziel "Gut durchgrünte Baufläche, weitere Durchgrünungsmaßnahmen wünschenswert aber nicht erforderlich".

Außerdem ist im südwestlichen Bereich ein "Bodendenkmal (§ 19 HDSchG)" dargestellt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Hanau plant im Stadtteil Großbauheim ein ehemaliges Gewerbegebiet zugunsten eines neuen, städtischen Wohnquartiers umzuwandeln.

Aufgrund der Siedlungsdynamik und Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region besitzt die Schaffung neuer Wohnangebote für die Stadt Hanau Priorität. Während bei der dem aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Prognose im Zeitraum 2006 bis 2020 von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahl (+ 0,8 %) im Verbandsgebiet ausgegangen wurde, hat sich die Entwicklung im gesamten Verbandsgebiet wesentlich dynamischer entwickelt. So ist die Bevölkerung in Hanau von 2006 - 2019 gemäß Auswertung des Hanauer Melderegisters um knapp 11% angewachsen.

Die Flächenpotenziale aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 sind bereits zu 80% ausgeschöpft, die Restflächen belaufen sich auf ca. 10 ha. Die größte zur Verfügung stehende Restfläche ist dabei das sogenannte Flurkreuz am südlichen Ortsrand von Klein-Auheim. Die periphere Lage verbunden mit schwieriger ÖV-Anbindung, Vorbelastungen der Fläche durch Lärm und Bodenverunreinigungen und auch die Eigentumsverteilung haben die Aufschließung bislang gehemmt. Alternative Flächen für eine Wohnsiedlungsentwicklung in dieser Größe stehen innerhalb des vorhandenen, bereits erschlossenen Siedlungsbereichs in Hanau nicht zur Verfügung. Somit muss zur Deckung des Bedarfes auch auf neue, bislang anders ausgewiesene Flächen zurückgegriffen werden.

Ziel der Stadt Hanau ist die Entwicklung eines attraktiven und identitätsstiftenden Wohnquartiers, welches durch die Lage direkt am Main eine besondere Stellung im Stadtgefüge Hanaus einnimmt. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Geschossen in unterschiedlichen Angebotssegmenten.

Darüber hinaus sind im Westen und Norden des Gebietes nicht störende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Nutzungen (u.a. eine Kindertagesstätte) geplant. Vorgesehen sind Nahversorgungsbetriebe, welche vorwiegend der Versorgung der Quartiersbewohner mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.200 m².

Das Änderungsgebiet besteht zum größten Teil aus dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Bautz. In den Jahren 1906-12 wurde auf einem Teil des Geländes eine Kunstseidenfabrik errichtet. Der Fabrikationsbetrieb wurde schon zu Beginn des Ersten Weltkrieges eingestellt und die Produktionsanlagen als Reservelazarett genutzt. Nach einer Interimsnutzung als "Röhrenimprägnieranstalt der Gebrüder Adt" (1922-35) erfolgte schließlich die Übernahme durch die Josef Bautz AG, einem Fertigungsbetrieb für Erntemaschinen, der hier bis 1963 produzierte.

Die Gebäude stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Als Einzeldenkmale sind die Kantine direkt am Main, die Halle 3 im Osten der Gesamtanlage und die Schaumauer zum Main hin, geschützt.

Für die Fläche des ehemaligen Bautzgeländes hat sich innerhalb der letzten knapp 60 Jahren keine angemessene gewerbliche Nachnutzung finden lassen. Als Gründe dafür lassen sich nennen, dass sich die Anforderungen an ein robustes Gewerbe in den letzten Jahren stark verändert haben und durch das Heranrücken von Wohnbebauung im direkten Umfeld (Wohnbebauung westlich der Hanauer Landstraße) eine weiterhin gewerbliche Nutzung des Standortes deutlich erschwert wird. Zudem werden durch die Ausweisung des Denkmalschutzes die Möglichkeiten einer Neuansiedlung deutlich eingeschränkt.

Die Änderungsfläche umfasst weiterhin das Gelände der Raiffeisen GmbH, auf dem ein Silo steht, welches für den Umschlag von Getreide und Düngemitteln genutzt wurde, das Gelände einer Maschinenbaufirma und einer Holzhandlung.

Die Stadt Hanau hat im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses die Planung einem Arbeitskreis der Unternehmen im Hafengebiet zur Diskussion gestellt und kurz nach dem Aufstellungsbeschluss sämtliche Unternehmen im Umfeld zu einer Diskussionsveranstaltung eingeladen, um die Interessenlagen zu ermitteln. Belange der Betriebe wurden auch von Seiten des neuen Grundstückseigentümers in individuell ausgehandelten Lösungen berücksichtigt. Die Hanauer Wirtschaftsförderung begleitet den Prozess und unterstützt die ansässigen Unternehmen kontinuierlich, sofern Verlagerungsstandorte gefunden werden müssen.

Die Raiffeisen GmbH hat den Standort bereits aufgegeben und die Betriebstätigkeit auf andere Standorte im Kreis verteilt. Die Palettenfirma/Holzhandel wird zum Ende des Jahres 2020 an einen neuen Standort in Großbauheim ziehen. Der Maschinenbauer bleibt noch vertraglich bis 2028 auf dem Gelände und sucht noch nach einem neuen Standort.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungen in Hanau wird bei künftigen Gebietsentwicklungen, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, sofern keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen eine hohe Dichte angestrebt. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht ca. 1500 Wohneinheiten vor bei einer Dichte von ca. 100 WE/ha.

Für Großstädte liegt die Dichte gemäß Z.3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 bei mindestens 60 WE/ha. Da Hanau gemäß den Bevölkerungsprognosen voraussichtlich spätestens im Jahr 2021 die Schwelle zur Großstadt mit 100.000 Einwohner überschreiten wird, soll diese Dichtevorgabe hier herangezogen werden.

Durch die hohe Dichte und da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Der Bedarf an Kitaplätzen wird innerhalb des Gebietes gedeckt. Dafür ist in dem Block nördlich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes eine Kindertagesstätte mit sieben Gruppen von der Stadt eingeplant.

Zugleich soll auch der bestehende Ortskern Großbauheim von der Neuplanung profitieren. Durch die Anbindung des neuen Quartiers an die Nachbarschaft und zusätzliche Nutzungsangebote, sollen positive Wechselwirkungen mit dem Stadtteil erzielt werden. Ergänzend sollen durch eine Aufwertung der Main-Uferzone sowie durch eine Verzahnung der Bebauungsstruktur mit den bestehenden und neu angelegten Grün- und Freiflächen neue Freizeitangebote für alle Bewohner Hanaus geschaffen werden. Zur Aufwertung der Mainuferzone ist eine Verlagerung der Josef-Bautz-Straße vorgesehen. Bei der Entwicklung des Mainufers ist dessen Ausweisung als Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz zu beachten.

Gemäß den Angaben des RPS/RegFNP 2010 hat Hanau 604 ha Gewerbeflächen. Die im Antraggebiet verlorengelassenen GE-Flächen haben eine Größe von ca. 12 ha und somit einen Anteil weniger als 2 % der gesamten Gewerbefläche in Hanau. Ggf. verringert sich der Anteil der verlorengelassenen GE-Flächen noch durch die Darstellung / Festsetzung gemischter Bauflächen in den Randbereichen des Antragsgebietes. In diesen Gebietstypen sind auch sonstige Gewerbebetriebe und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Da eine im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung aufgelockerte Bebauung erfolgen wird, ist mit geringeren Auswirkungen gegenüber den in der ursprünglichen Planung ermöglichten Auswirkungen zu rechnen. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen

minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Hanau plant eine großflächige Wohn- und Mischgebietenentwicklung einschließlich Grünflächen und ergänzenden Nutzungen (Kindertagesstätte, nicht störendes Gewerbe, Nahversorgung) auf bisher überwiegend brachliegenden gewerblichen Flächen. Der Großteil der Fläche wurde durch die Betriebsaufgabe der Firma Bautz im Jahr 1963 frei bzw. seitdem durch Untervermietung von Gebäudeteilen mindergenutzt. Die drei Betriebe im Süd-Osten der Fläche haben entweder den Standort schon aufgegeben (Raiffeisen) oder werden in absehbarer Zeit verlagert (Holzhandel und Maschinenbau).

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/Reg-FNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 13,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 9,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,0 ha, Fläche 2)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und

Abschließender Beschluss

von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Der südliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig versiegelt und mit großen Hallen, Lagerflächen und Parkplätzen bebaut. Im Südosten und äußersten Osten befinden sich schmale unversiegelte, mit Rasenflächen und Gehölzen bestandene Streifen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind große Bereiche unversiegelt und mit ruderaler Vegetation bedeckt.

Im Norden der Fläche 1 stehen im westlichen Teil zwei kleinere Gebäude. Entlang der nordöstlichen Grenze zieht sich ein mit Gehölzen bestandener Streifen, der in ein kleinteilig bebautes Gartengrundstück ausläuft. Weiter südlich schließen sich Ruderalflächen an. In der Mitte befinden sich Gewerbegebäude, die von versiegelten Wegen umgeben sind. Ein versiegelter Bereich ragt in Fläche 2 hinein. Westlich dieser Gebäude und Freiflächen steht ein Schuppen in einer ausgedehnten Rasenfläche.

Im Norden der Fläche 2 befindet sich ein kleinerer Lagerplatz, östlich davon eine ca. 0,2 ha große versiegelte Fläche. An der östlichen Grenze zu Fläche 1 steht ein von versiegelten Wegen umgebenes einzelnes Gebäude, daneben befinden sich weitere Lagerflächen.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- anthropogen überformte Böden mit Versiegelungsgrad von ca. 75-90 % im nördlichen, nahezu vollständig versiegelt im südlichen Bereich des Plangebietes
- Gartenland im Nordosten mit ca. 10% Versiegelung
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind folgende Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt:
- Altlast (Sanierungsbedarf festgestellt): Lagerplatz Bautz-Gelände ALTIS-Nr. 435.014.020-000.157
- altlastenverdächtiger Altstandort: BP-Tankstelle ehem. Ritter ALTIS-Nr. 435.014.020-001.130
- Altlast (Sanierungsbedarf festgestellt): AWLP Josef-Bautz-Straße ALTIS-Nr. 435.014.020-001.069
- weitere Altablagerungen:
- ehemaliger Müllplatz, ALTIS-Nr. 435.014.020-000.110 (Fläche 1)
- ehemalige Kies-, Lehm- oder Sandgrube, PV/uvf Nr. 3505 (Fläche 2)
- Bodenarten Phytosol aus umgelagerten Terrassensedimenten und technogenem Material
- im Osten Reduktosol aus umgelagerten Terrassensedimenten über einer vorwiegend mit Hausmüll verfüllten Deponie
- Feldkapazität sehr gering bis gering
- Baugrundeignung im Norden hinreichend tragfähig über günstig, im Süden günstig
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen BFD 50: nicht bewertet

Abschließender Beschluss

- Der gesamte Bereiche des Plangebiets wird von dem aufrechterhaltenen, auf Braunkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Heinrich“ (B 03660) überdeckt.
- Das aufrechterhaltene, auf Braunkohle verliehene Bergwerkseigentum B 00111 „Agatha“ (B 00111) ragt etwa 7 m in den östlichen Zipfel des Planbereichs hinein.

Wasser

- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- angrenzend an Fließgewässer Main

Luft und Klima

- hohe Wärmebelastung
- nicht als klimawirksame Fläche eingestuft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Plangebiet bietet mit den Hallen und Gebäuden, Wiesen- bzw. Ruderalflächen sowie wenigen Hecken/Gebüschern und Bäumen Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Tagfalter und Reptilien sowie weitere Säuger (Gartenschläfer).
- Nachweise für 38 Vogelarten, davon 16 Brutvögel
- Girlitz und Haussperling mit ungünstig/ungereichendem Erhaltungszustand
- ein Turmfalkenhorst (Kasten)
- Nachweis von 6-8 Fledermausarten sowie deren potentielle Sommerquartiere an Gebäuden
- Nachweis von Zauneidechsen
- Kreuzkröte als Durchzügler ohne Bezug zum Gebiet
- Kein Nachweis von Gartenschläfern
- darüber hinaus Vorkommen der blauflügeligen Ödlandschrecke und des Feld-Mannstreu, diese sind aber nicht planungsrelevant
- Lage angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Untermainebene mit Hanau
- Landschaftsbild der Mainaue sehr hochwertig und vielfältig
- Regionalparkroute MainRadweg
- Erholungspotenzial des Landschaftsschutzgebietes Hessische Mainauen
- sehr geringe Einsehbarkeit des Gebietes

Mensch und seine Gesundheit

- nördlicher Teil von Fläche 2 und nordwestlicher Teil von Fläche 1: Lage im potenziellen Störfallbereich der Gerling Holz & Co GmbH (1100 m)
- Flächen 1 und 2, jeweils nördlicher Teil: Belastung durch Straßenverkehrslärm (LDEN (0-24 Uhr) >55 bis <65 dB(A))
- Fläche 1: Belastung durch Schienenverkehrslärm LNight (22-6 Uhr) >45 bis 60 dB(A))
- Fläche 2, nördlicher Teil: Belastung durch Schienenverkehrslärm LDEN (0-24 Uhr) 55-60 dB (A)
- Fläche 2, nordwestlicher Teil: mögliche Geruchsbelastung durch die benachbarten Betriebe (Wäscherei und Strahl- und Beschichtungstechnik)
- äußerster nordwestlicher Bereich von Fläche 2. Elektromagnetische Felder einer Freileitung ≥ 110 kV

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal Verkehrsweg kreuzt von Nordwest nach Südost

- Baudenkmal Gesamtanlage ehemalige Kunstseidefabrik mit einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden
- Baudenkmal Steinheimer Kreuz (Bildstock/Pieta)
- Bodendenkmal vorgeschichtliches Grab/Gräberfeld
- historischer Kran am Mainufer

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung entspricht auf dem südlichen Teil des Plangebietes der aktuellen Flächennutzung in Form von gewerblich genutzten Hallen. Der nördliche Teil besteht zum überwiegenden Teil aus Ruderalflächen, in denen sich einige Gebäude und versiegelte Flächen befinden. Hier sind durch die bisherige Planung im Rahmen einer Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Bauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächenversiegelung bisher unversiegelter oder gering versiegelter Flächen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

Diese Auswirkungen werden durch die neuen Planungsabsichten reduziert.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen einer Flächeninanspruchnahme für Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen folgende, gegenüber den bisherigen Planungen reduzierte Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung momentan unversiegelter Flächen und anthropogen vorbelasteter Böden mit ihren natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung und Vegetationsänderung
- Eine Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde bzw. des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) zu den vorhandenen Altstandorten steht noch aus.
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und anhand des vorgesehenen Bodengutachtens getroffen werden

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, HAIt-BodSchG und BauGB dar.

- Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Gewerbeflächen handelt, finden in der Stadt Hanau keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Haussperling, Girlitz, Turmfalke, Fledermäuse, Zauneidechsen

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Vorentwurf kommt zum Ergebnis, dass zum Schutz der streng geschützten Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Derzeit ist davon auszugehen, dass sie voraussichtlich innerhalb der Planfläche sowie ggfs. auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt werden können. Somit kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn das ausführliche Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Mit Hilfe eines Schallgutachtens zum Bebauungsplan sind die Auswirkungen der Lärmemissionen (Schiene, Straße, ggfs. benachbarte Betriebe) zu prüfen und ggfs. Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse festzulegen.

- Das Gutachten zur Geruchsbelastung ist noch nicht fertiggestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Überschreitung des Immissionswertes von 0,10 relative Häufigkeiten der Geruchsstunden im nordwestlichen Bereich der Fläche 2 auftreten können.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

Gemäß Aussage der Beurteilung des Gutachters ist das Bauvorhaben "Wohnbebauung Josef-Bautz-Straße" mit den Betriebsbereichen der GHC Gerling Holz & Co Handels GmbH und der Heraeus Quarzglas GmbH & Co KG vereinbar im Sinne von § 50 BImSchG. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb aller ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Gestaltungs- / Eingrünungsmaßnahmen

- Ergänzung der Regionalparkroute um neu gestaltete Flächen am Mainufer und Aufwertung des Baudenkmals "Kran"

- Schaffung von für die Naherholung genutzten Freiflächen (Grünachse, Mainufer)

- Durch die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

- mögliche Beeinträchtigung des Baudenkmals "ehemalige Kunstseidefabrik"

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HDSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein

getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Bereits jetzt ist vorgesehen, für die beiden Brutvögel Girlitz und Haussperling, den Turmfalckenhorst, die Fledermäuse sowie die Zauneidechsen geeignete (CEF-)Maßnahmen wie z.B. Nistkästen, Umsiedlung, durchzuführen. Ödlandschrecke und Feldmannstreu werden ebenfalls umgesiedelt.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen

Abschließender Beschluss

- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen sowie DIN 19639 und Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Beachtung der Bodenbelastungen durch stillgelegte Gewerbebetriebe bei der Entsorgung des Aushubs
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Abdichtung der erdberührten Wände und Bodenplatten gegen drückendes Grundwasser
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs

Abschließender Beschluss

- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung sowie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ggfs. auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, u.a. Nistkästen für die beiden Brutvögel Girlitz und Haussperling sowie die Fledermäuse, Umsiedlung der Zauneidechsen
- Umsiedlung des Turmfalkenhorstes, der Ödlandschrecke und des Feldmannstreu
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. Beachtung möglicher Fledermausquartiere
- ökologische Baubegleitung
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Ergänzung bzw. Verbesserung des Wegenetzes, Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet selbst (Grünachse) sowie im Nahbereich (Mainuferweg)
- Anbindung an die Route der Industriekultur, Erhalt des Krans
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Um der Eigentümerin der Bergbauberechtigung im Plangebiet Gelegenheit zur Wahrung ihrer eigentumsrechtlichen Belange zu geben, sollte diese auf Bebauungsplan-Ebene über das Planverfahren informiert werden.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren soll eine brach gefallene gewerbliche Baufläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf der Fläche 1 ist eine Entwicklung von Wohnbauflächen geplant, um dem Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet von Hanau nachzukommen. Mit der gemischten Baufläche auf Fläche 2 wird dem Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe entsprochen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Wiedernutzbarmachung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, gibt es keine Alternative zu der derzeitigen Planung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um

eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der

vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Hanau plant eine großflächige Wohn- und Mischgebietenentwicklung einschließlich Grünflächen und ergänzenden Nutzungen (Kindertagesstätte, nicht störendes Gewerbe, Nahversorgung) auf bisher überwiegend brachliegenden gewerblichen Flächen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/Reg-FNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 13,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 9,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,0 ha, Fläche 2)

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Kultur- und Sachgüter (Verlust eines Bodendenkmals) zu erwarten. Da eine im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung aufgelockerte Bebauung erfolgen wird, ist mit geringeren Auswirkungen gegenüber den in der ursprünglichen Planung ermöglichten Auswirkungen zu rechnen.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-12 und 16 herangezogen

Quellenangaben

- [1] Luftbild 2019
- [2] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes
abgerufen am 20.11.2020
- [3] Städtebauliches Konzept
planquadrat Elfers Geske Krämer PartG
November 2019
- [4] Umweltbericht (Vorabzug)
MODUS CONSULT Speyer GmbH
Januar 2020
- [5] Verkehrserhebungen
Heinz + Feier GmbH
Januar 2019
- [6] Schallimmissionspläne und Gebäudelärmkarten
Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt
Februar 2019
- [7] Klimagutachten
ÖKOPLANA, Mannheim
Juli 2020
- [8] Artenschutz-Vorprüfung
Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR
April 2019
- [9] Abstandsflächen Seveso/Erneute Stellungnahme
ENOVAS, Darmstadt
Oktober 2018/März 2021
- [10] Baugrund-geo-abfalltechnisches Vorgutachten
Dr. Hug Geoconsult GmbH
Februar 2019
- [11] Geruchsbegehung
TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Mönchengladbach
Oktober 2020
- [12] Denkmalschutzgutachten
ZVP Architekten, Wiesbaden

Mai 2019

- [13] Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes Frankfurt/Rhein-Main 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" der Stadt Hanau

November 2020

- [14] Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" der Stadt Hanau

planquadrat Elfers Geske Krämer PartG

Mai 2021

- [15] Landschaftsplan der Stadt Hanau

Juli 2003

- [16] Gutachten zur Verträglichkeit der Störfall-Betriebsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Hanau mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie

TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG

Juli 2008