

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Lage der Vorhabenfläche	5
1.2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3	Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Einbindung in die städtebauliche Umgebung	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.4	Topografie.....	7
2.5	Landschaftsbild.....	7
2.6	Grundstücke, Bebauung und Nutzungen.....	7
2.7	Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen.....	8
2.8	Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit.....	8
2.9	Ver- und Entsorgung.....	8
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt	8
3	Planungsgrundlagen.....	9
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	9
3.2	Kommunale Satzungen	11
3.3	Schutzgebiete	13
3.4	Weitere Planungsgrundlagen	14
4	Planungsalternativen	14
5	Vorhabenbeschreibung	15
5.1	Nutzungen	15
5.2	Gestaltung	16
5.3	Grünordnung.....	16
5.4	Erschließung.....	16
5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
5.6	Immissionsschutz	18
5.7	Rückbau.....	18

6	Verfahren	18
6.1	Art des Verfahrens.....	18
6.2	Aufstellungsbeschluss	18
7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	19
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
8	Auswirkungen der Planung	22
8.1	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	22
8.2	Belange des Umweltschutzes.....	22
8.3	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	22
8.4	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	22
8.5	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	22
8.6	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	22
8.7	Verkehr	22
8.8	Ver- und Entsorgung.....	23
9	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten	23
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	23
9.2	Vertragliche Regelungen	23
9.3	Kosten und Finanzierung.....	23
10	Flächenbilanz	23

Quellenverzeichnis

[BürgerGIS]	Geographisches Informationssystem (GIS) der Stadt Hanau
[Geoportal Hessen]	Kartenviewer zu den raumbezogenen Daten der Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-HE)
[HLNUG]	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Bodenviewer Hessen, Lärmviewer Hessen, NATUREG Viewer, GruSchu Viewer, Landesgrundwasserdienst-Viewer
[Regionalverband]	MAPVIEW Kartenviewer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain
[RPS/RegFNP]	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main

Liste der Anlagen

[Geomole 2024]	„Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV - Neubau eines Lebensmittelmarktes 63454 Hanau, Lützelbuchener Straße 34“, Geomole GmbH, September 2024
[GMA 2023]	„Auswirkungsanalyse zum Neubau mit Erweiterung eines NettoLebensmittelmarktes in HanauMittelbuchen, Lützelbuchener Str.“, August 2023
[Graner+Partner 2025]	„Schalltechnisches Prognosegutachten – vorhabenbezogener Bebauungsplan Netto-Markt, Lützelbuchener Straße 34 Hanau“, Graner + Partner GmbH, Januar 2025
[Regionalverband 2024]	„Umweltprüfung - Konfliktanalyse zum Planvorhaben“, Regionalverband FrankfurtRheinMain, November 2024
[Stadt+Verkehr 2024]	„Verkehrstechnische Untersuchung“, STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort, Oktober 2024
[Ökobüro 2025]	„Teil B: Umweltbericht“ (mit weiteren Anlagen), WGH Ökobüro Gelnhausen GmbH & Co. KG, Mai 2025

BEGRÜNDUNG

1 Einführung

1.1 Lage der Vorhabenfläche

Hanau liegt in der Metropolregion FrankfurtRheinMain und profitiert von einer hervorragenden verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Straßen- und Schienennetz, an den Frankfurter Flughafen, sowie an das nationale Wasserstraßennetz. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Stadt mit hoher Lebensqualität und modernen Arbeitsplätzen gewandelt. Sie wächst stetig und ist mittlerweile mit mehr als 100.000 Einwohnern Hessens kleinste Großstadt.

Die Vorhabenfläche liegt an der östlichen Ortseinfahrt des Hanauer Stadtteils Mittelbuchen, welcher rund 3.500 Einwohner besitzt. Das historische Ortszentrum von Mittelbuchen liegt rund 400 m entfernt. Mittelbuchen liegt deutlich abgesetzt von der rund 5 km entfernten Hanauer Kernstadt zwischen Maintal-Wachenbuchen, Schöneck-Kilianstädten und Bruchköbel. Es ist Hanaus nördlichster und am stärksten ländlich geprägter Stadtteil. Der Wilhelmsbader Wald trennt Mittelbuchen vom Hanauer Stadtteil Nordwest bzw. den Stadtbezirken Wilhelmsbad und Hohe Tanne. Zur Hanauer Innenstadt sind es ca. 7 - 8 km, in die Innenstadt von Bruchköbel dagegen nur ca. 2 - 3 km.



Abb. Luftbild mit Abgrenzung der Vorhabenfläche – Quelle Luftbild: Geoportal Hessen (Lizenz: DL-DE->Zero-2.0)

Mittelbuchen weist ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet auf. Der Stadtteil ist heute vor allem ein bevorzugter Hanauer Wohnort; größere Gewerbebetriebe, Infrastruktureinrichtungen oder zusammenhängende Einzelhandelsbereiche gibt es nicht.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der heute im Plangebiet befindliche Netto Marken-Discount besitzt eine genehmigte Verkaufsfläche von rund 700 m² bei einer planungsrechtlich genehmigten Grundfläche von maximal 1.150 m². Um den Markt an die wachsenden Kundenansprüche anzupassen, soll der Standort modernisiert und das bestehende Gebäude durch einen Neubau mit knapp 1.150 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmarkt und Bäckerei / Café ersetzt werden.

Die Stadt Hanau unterstützt das Vorhaben und stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lebensmittelmarkt Mittelbuchen“ auf, der die folgenden Ziele verfolgt:

- Aufrechterhaltung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Betriebs durch Erweiterung der Verkaufsfläche und Angebot einer Packstation
- Erweiterung der Grundstücksfläche, damit die Flächen für Marktgebäude, Kundenstellplätze, Anlieferung, Grünflächen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der Grünordnung und der Einbindung in die Umgebung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere aufgrund der Erweiterung in den heutigen Außenbereich

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Plangebiet existiert bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, auf dessen Grundlage der heute bestehende Markt realisiert wurde. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, welches jedoch für das geplante Vorhaben nicht als geeignet erachtet wird. Zudem sind die festgesetzten Flächen (Baufläche, Grundfläche) nicht ausreichend groß, und das Marktgebäude soll zur Verbesserung der Zufahrt- und Anlieferungssituation an eine andere Stelle gesetzt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Einbindung in die städtebauliche Umgebung

Auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Seite der Lützelbuchener Straße erstrecken sich die Wohngebiete „Kirchberg“ (Bremer Straße / Kieler Weg) und „Östlich der Hamburger Allee“. Im Westen schließt sich ein Grundstück des Wasserwerks an, danach folgt das Wohngebiet „Östlich der Kesselstädter Straße“. Im Süden und Osten des Planareals befinden sich derzeit landwirtschaftliche Nutzungen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt auf der Gemarkung Mittelbuchen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Landesstraße L3195 (Lützelbuchener Straße),
- im Westen vom westlichen Rand der heutigen Zufahrtstraße zum Marktgebäude,
- im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzungen.

Er umfasst in Flur 10 die Flurstücke 121/1 (teilw.), 121/2, 134/1 (teilw.) und 137/1 (teilw.); in Flur 11 die Flurstücke 152/45 (teilw.), 153/45 (teilw.), 153/46, 153/47 und 154/46. Die Gesamtfläche beinhaltet rd. 0,7 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

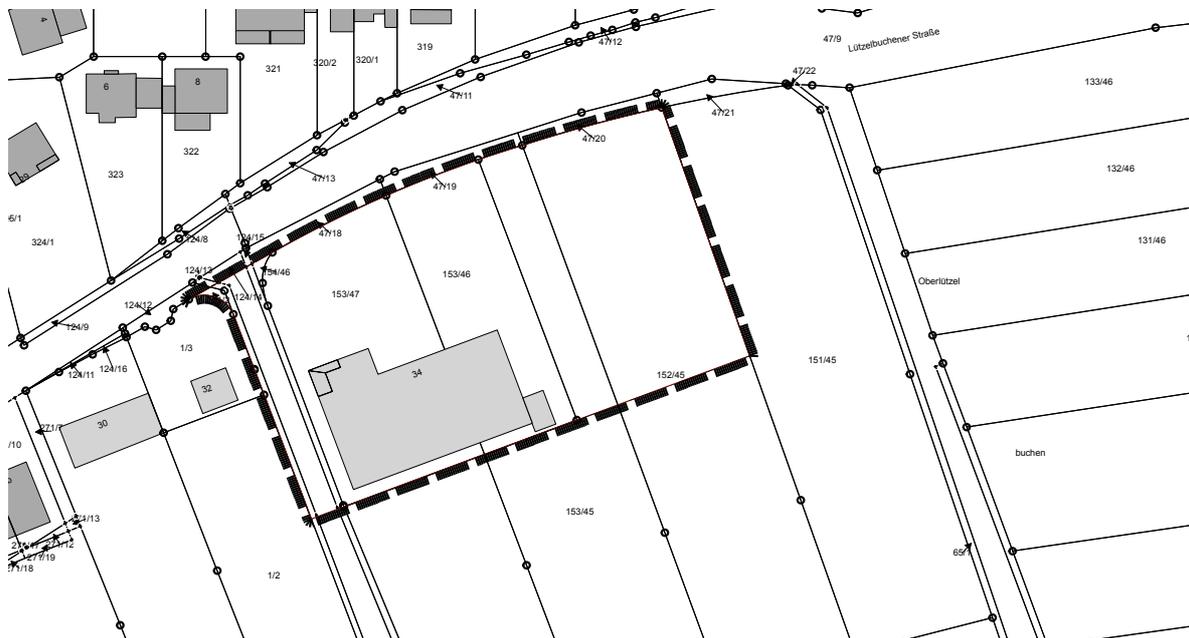


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: ALKIS Liegenschaftskataster, abgerufen im März 2024

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Hanau und der 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH. Ein Verkauf an die Vorhabenträgerin wurde am 24.02.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

2.4 Topografie

Die Topografie im Geltungsbereich fällt von Norden nach Süden ab. Die nördlich angrenzende Landesstraße liegt zwischen 117 und 118 m NHN, während die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche zwischen 113 und 114 M NHN liegt. Derzeit wird der Höhenunterschied mit Böschungen bis ca. 1,5 m Höhe ausgeglichen.

2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Mittelbuchen an der Ortausfahrt in Richtung Bruchköbel. Das Stadtbild der Ortseinfahrt sowie der südlich gelegene Landschaftsraum wird durch die bestehende und zukünftige Bebauung und Gestaltung des Grundstücks mitgeprägt.

2.6 Grundstücke, Bebauung und Nutzungen

Im westlichen Teil des Vorhabenbereich ist bereits heute ein Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz angesiedelt. Im östlichen Teil befinden sich baumbestandene Wiesen.

2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

Es befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen oder Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Vorhabenbereich. Für das Vorhaben werden keine entsprechenden Einrichtungen benötigt.

2.8 Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit

Die überörtliche Verkehrsanbindung von Mittelbuchen erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 45 (Wöllstadt - Bruchköbel - Hanau), die auch eine Verbindung zur ca. 3 km südlich verlaufenden Autobahn A 66 (Frankfurt - Fulda) herstellt. Aus den Nachbarorten im Main-Kinzig-Kreis ist Mittelbuchen über die Landesstraßen L 3008 (Bad Vilbel - Schöneck - HU-Nordwest) und L3195 (Maintal-Hochstadt - MT-Wachenbuchen - Bruchköbel - Hammersbach - Anschluss zur A 45) angebunden. Die beiden Landesstraßen, die sich in der Ortsmitte von Mittelbuchen kreuzen, sind zugleich die wichtigsten Verkehrsachsen im Ortsgebiet.

Im ÖPNV ist Mittelbuchen durch die städtische Buslinie 9 (Hanau Freiheitsplatz - Mittelbuchen Lützelbuchener Straße) im halbstündigen Takt mit der Hanauer Nordwest- und Innenstadt verbunden; diese durchläuft das Ortsgebiet und endet im Osten der Lützelbuchener Straße vor dem Netto-Markt. Die regionalen Buslinien MKK-30 (Wachenbuchen - Erlensee-Rückingen) und MKK-31 (Büdesheim - Hanau Hohe Landesschule) verkehren mit einstündigem Takt.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche Fahrradroute, welche den Projektstandort an das überregionale Fahrradnetz anschließt. Die Fahrradroute verläuft im Westen entlang der L 3008 sowie im nördlichen Bereich entlang der L 3195/L 3268.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes für den Individualverkehr aus Mittelbuchen ist angesichts der Lage an der zentralen Verkehrsachse L 3195 als sehr gut einzustufen. Eine direkte Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Lützelbuchener Straße“ (Buslinien 9 und MKK-30) an der Zufahrt zum Netto-Markt. Für Fußgänger aus den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten ist der Standort über straßenbegleitende Fußwege und einen Fußgängerüberweg in Höhe der Bushaltestelle gut zu erreichen. Der Standort ist bereits verkehrlich erschlossen, lediglich die Zufahrtssituation soll geringfügig angepasst werden.

2.9 Ver- und Entsorgung

Für das Planungsvorhaben sind die öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung vorhanden und ggf. in der Lage bzw. Kapazität anzupassen.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Die betroffenen Umweltbelange werden im Vorentwurf des Umweltberichts behandelt.

Weitere Belange ergeben sich ggf. aus der frühzeitigen Beteiligung.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

3.1.1 Ziele der Raumordnung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen (RPS) ein Planwerk. In der Landes- und Regionalplanung ist die Stadt Hanau als Oberzentrum in der Region Südhessen ausgewiesen. Die Nachbarstädte Maintal und Bruchköbel fungieren als Mittelzentren, das benachbarte Schöneck als Kleinzentrum.

Großflächiger Einzelhandel

Der geplante Zuwachs an Verkaufsfläche am bestehenden Marktstandort ist vor allem den zeitgemäßen Entwicklungen (z.B. neue Konzepte der Warenpräsentation) geschuldet. Das Vorhaben überschreitet mit seiner geplanten Dimensionierung von rd. 1.150 qm die Fläche, ab der gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 eine Großflächigkeit angenommen wird. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hanau und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (vgl. [GMA 2023]).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Nahversorgung im Ortsteil Hanau Mittelbuchen durch das Vorhaben langfristig gesichert wird. Netto ist der einzige Lebensmittelmarkt in Mittelbuchen. Durch den Erhalt und Modernisierung des Standortes wird die wohnungsnah Versorgung gesichert und gestärkt. Die Verkaufsflächenerweiterung sowie die geplante Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés haben weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Hanau oder im Umland. Das Vorhaben dient dem Bestandserhalt und somit der Aufrechterhaltung einer qualitätvollen Nahversorgung in dem Ortsteil, der weit abseits von anderen Hanauer Lebensmittelmärkten liegt.

Siedlungsdichte

Bezogen auf das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 hat das Vorhaben keinen Einfluss auf die Siedlungsdichte von Mittelbuchen, da keine neuen Wohneinheiten entstehen.

3.1.2 Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans

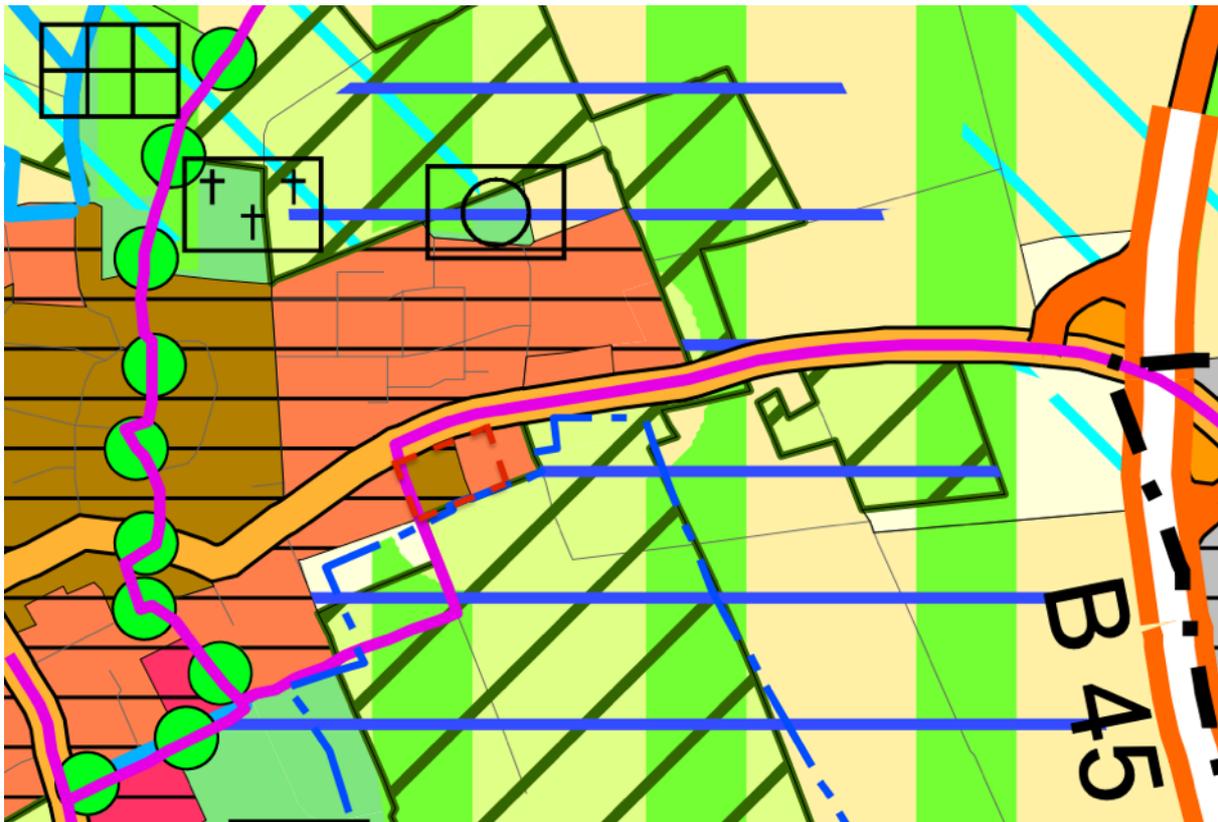


Abbildung: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010, Planstand: 31.12.2020 (Plangebiet rot gestrichelt)

Der Karte „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 31.12.2020“ (vgl. [RPS/RegFNP]) sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

- Westliches Plangebiet: „Gemischte Baufläche, Bestand“
- Östliches Plangebiet: „Wohnbaufläche, geplant“
- Nördlich angrenzend: „Fläche für den Straßenverkehr“ und „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“, dahinter „Wohnbaufläche, Bestand“
- Östlich und südlich angrenzend: „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“
- Westlich angrenzend: „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“, dahinter „Wohnbaufläche, Bestand“

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Größe der Erweiterungsfläche unter 0,5 ha liegt.

Die dargestellte Radroute wird bei der Planung der Zufahrt berücksichtigt. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich, der Radverkehr soll weiterhin im Mischverkehr geführt werden.

3.2 Kommunale Satzungen

3.2.1 Bebauungspläne

In der Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es folgende relevante Festsetzungen durch rechtsgültige Bebauungspläne:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“

Für das Plangebiet existiert ein rechtsgültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“, auf dessen Grundlage der heute bestehende Markt realisiert wurde. Dieser wird durch die Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 im Bereich des Bauvorhabens teilweise ersetzt.

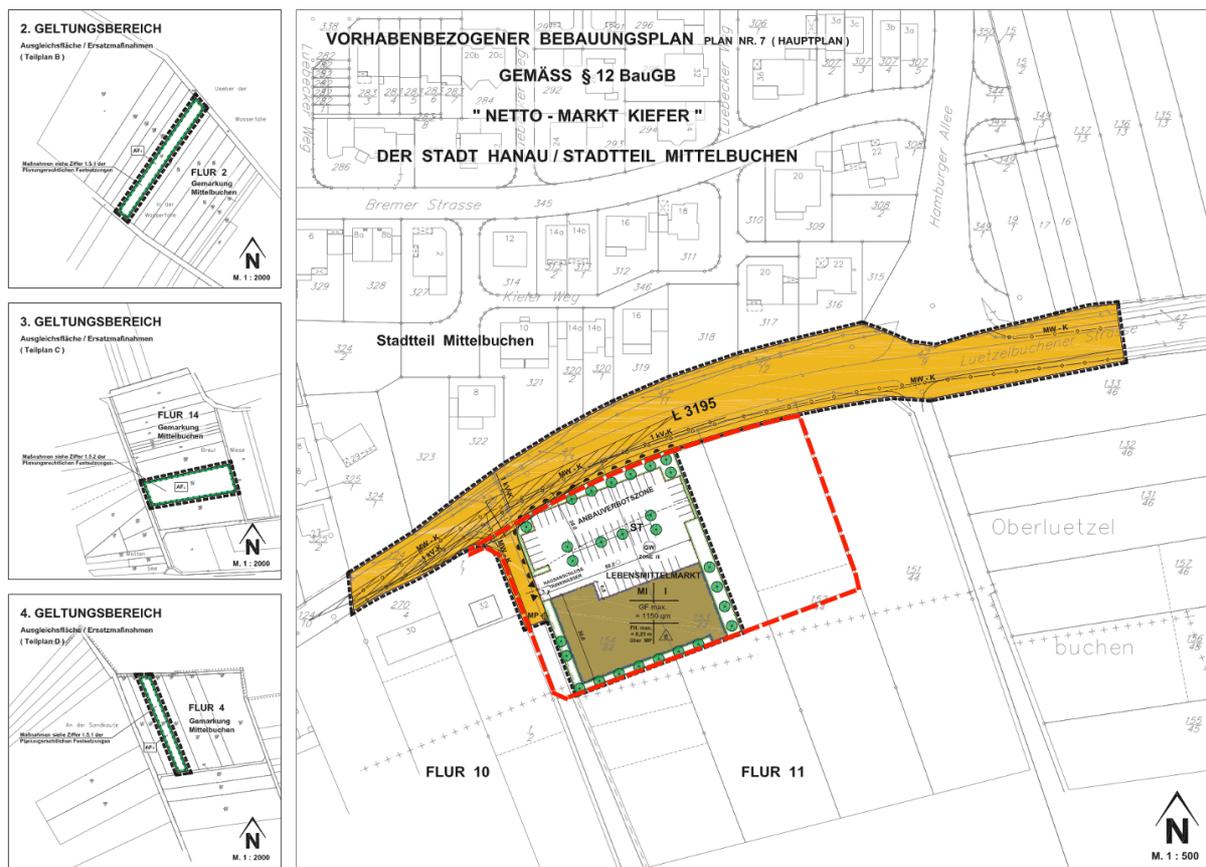


Abbildung: Planzeichnungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“ (ohne Maßstab, ohne Legende). Rote Strichlinie: Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“

Die Straßenverkehrsfläche der Lützelbuchener Straße (L 3195) wurde damals in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 aufgenommen, da eine zusätzliche Abbiegespur erforderlich war. Gemäß Begründung des VEP 7 diente der Ausbau der Lützelbuchener Straße auch dem allgemeinen Verkehrsfluss auf der L 3195.

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um einzelne Flächen, die außerhalb des Vorhabenbereichs des ehemaligen Bauvorhabens liegen und zur Sicherung der Erschließung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden sind. Sie sind mittlerweile im städtischen Eigentum und als Kompensationsflächen erfasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“ bleibt im Bereich der Landesstraße L 3195 sowie im Bereich der Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche 2 bis 4) in Kraft. Diese ändern sich nicht, bzw. sind weiterhin erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Kesselstädter Straße“

Das Plangebiet liegt östlich des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 70 und grenzt direkt daran an.

Direkt im Anschluss an das Plangebiet weist der Bebauungsplan Nr. 70 Flächen für Versorgungsanlagen „Wasserwerk“ aus. Weiter westlich ist ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Der südliche Ortsrand ist in diesem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 70 mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern definiert.

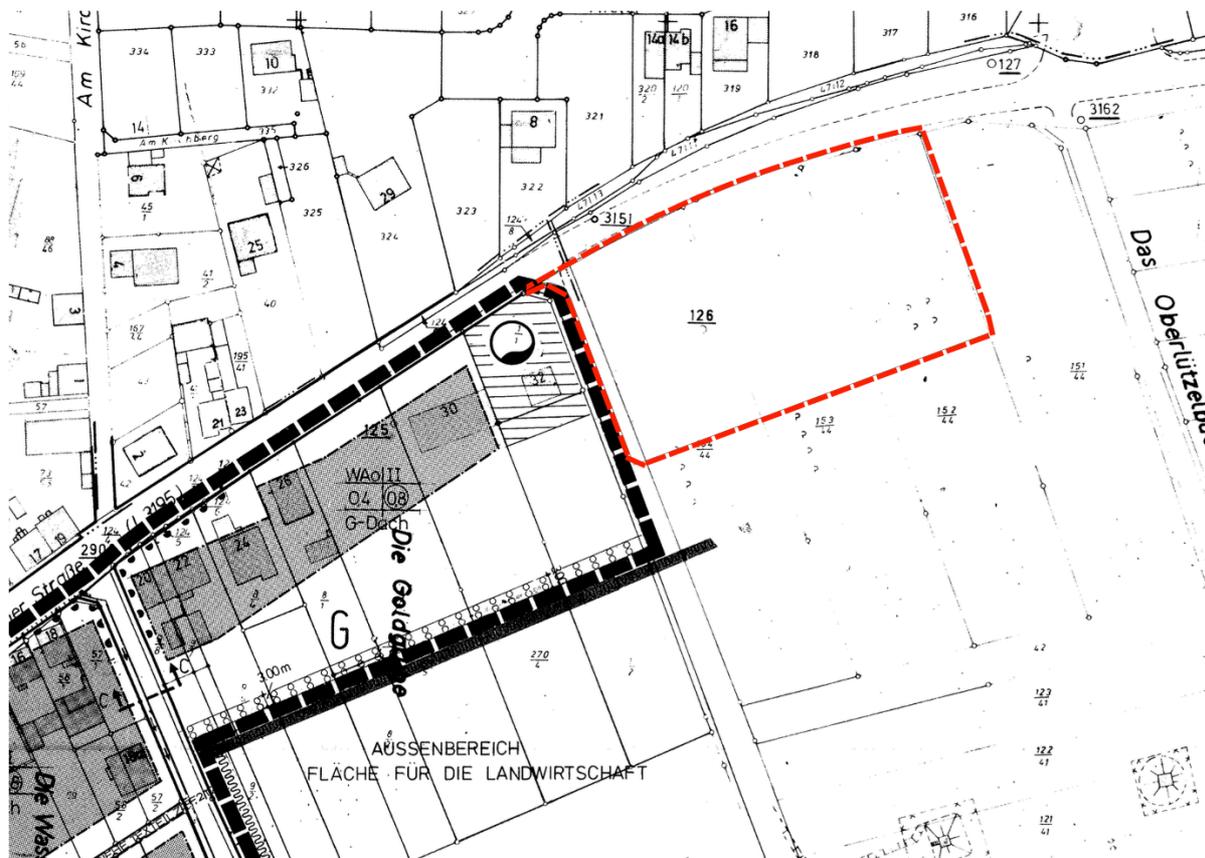


Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 70 "Östlich der Kesselstädter Straße" (ohne Maßstab, ohne Legende) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ (in rot)

Bebauungsplan Nr. 42 „Der Kirchberg“

Das Plangebiet liegt südlich des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 42 und grenzt direkt daran an.

Direkt im Anschluss an das Plangebiet werden im Bebauungsplan Nr. 42 Flächen für ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die südliche Abgrenzung zur Lützelbuchener Straße wird durch ein Pflanzgebot (bindende Bepflanzung mit Bäumen) definiert.

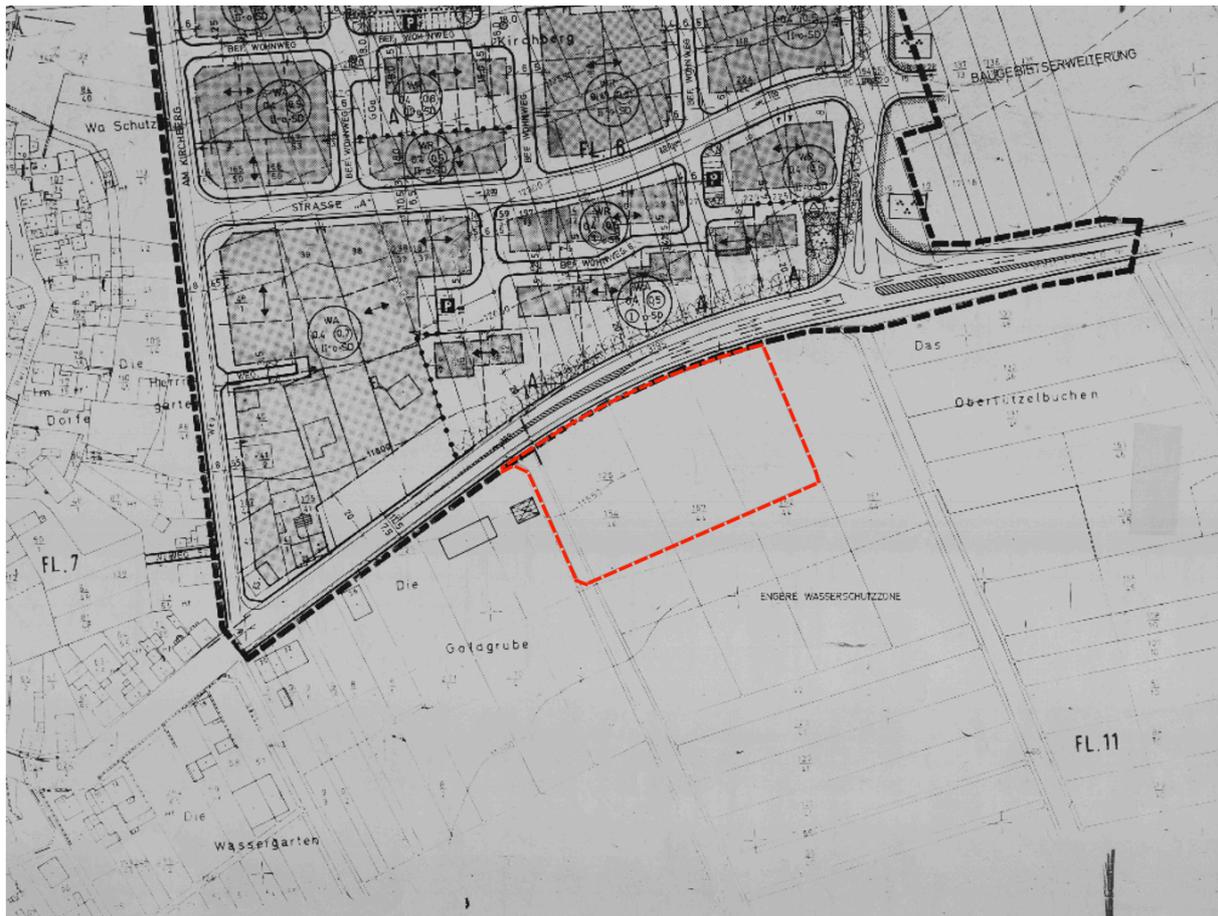


Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 42 "Der Kirchberg" (ohne Maßstab, ohne Legende) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ (in rot)

3.2.2 Stellplatzsatzung

Die gültige Stellplatzsatzung wurde in der aktuellen Fassung am 08.06.2009 beschlossen. Sie schreibt für den Einzelhandel einen Kfz-Stellplatz je angefangene 20 m² und einen Fahrradstellplatz je angefangene 100 m² nutzbare Verkaufsfläche vor. Das Vorhaben verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.110 m² und muss daher voraussichtlich 56 Kfz-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze vorweisen. Die Planung sieht derzeit etwa 70 Kfz-Stellplätze und 18 Fahrradstellplätze vor, sodass die Vorgaben der Stellplatzsatzung übererfüllt werden.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung wurde am 07.05.2007 beschlossen und zuletzt am 22.02.2010 geändert. Sie gilt für Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die im östlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Bäume stehen im bisherigen Außenbereich und werden daher von der Baumschutzsatzung nicht erfasst.

3.3 Schutzgebiete

3.3.1 Wasserschutzgebiet

Für die in die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz einbezogenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete gelten die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen. Das Projektgebiet liegt

innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Hanau „Wasserwerk III, Wilhelmsbad“.

3.3.2 Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Das Projektgebiet liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2435015 „Stadt Hanau“.

3.4 Weitere Planungsgrundlagen

3.4.1 Landschaftsplanung

Der regionale Landschaftsplan des Regionalverbandes befindet sich noch in Aufstellung. Er wird mit der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) in diesem integriert sein. Ein kommunaler Landschaftsplan ist derzeit nicht verfügbar.

3.4.2 Web-SUP des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

Eine internetbasierte Analyse der zu erwartenden Umweltkonflikte (Web-SUP) wurde von der Internetseite des Regionalverbands FrankfurtRheinMain am 11.11.2024 abgerufen. Diese ergab, dass Restriktionen durch erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen vorliegen (vgl. [Regionalverband 2024]).

In dem Bericht zur automatisierten "Strategischen Umweltprüfung" SUP (vgl. [Regionalverband 2024]) sind auf der östlichen Vorhabenfläche als „sonstige bedeutsame Biotope“ Feldgehölze trockener bis frischer Standorte (BNTK) dargestellt.

3.4.3 Bauverbotszone der Straße L 3195

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird von einer 20m-Bauverbotszone gem. §23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz überlagert. Diese gilt sowohl für Bebauungen als auch für Aufschüttungen/Abgrabungen größeren Umfangs.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich etwa in Verlängerung der östlichen Grenze des Bestands-Marktes. Für den östlichen Teil der Bauverbotszone ist Hessen Mobil als Straßenbaulastträger zuständig, im westlichen Teil die Stadt Hanau.

4 Planungsalternativen

Es wurden keine Alternativstandorte geprüft, da es sich um die Nachnutzung eines etablierten Marktstandorts handelt. Es wurde auch geprüft, ob auf dem vorhandenen Standort ein Markt ohne weitere Flächeninanspruchnahme realisiert werden kann; dies wird aufgrund der gestiegenen Anforderungen an zeitgemäßen Entwicklungen von Einkaufsmärkten (z.B. in der Konzeption der Warenpräsentation) nicht als zielführend betrachtet. Ein kompletter Verzicht auf die Planung kommt nicht in Betracht, weil hierdurch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln nicht mehr hinreichend gegeben wäre.

5 Vorhabenbeschreibung

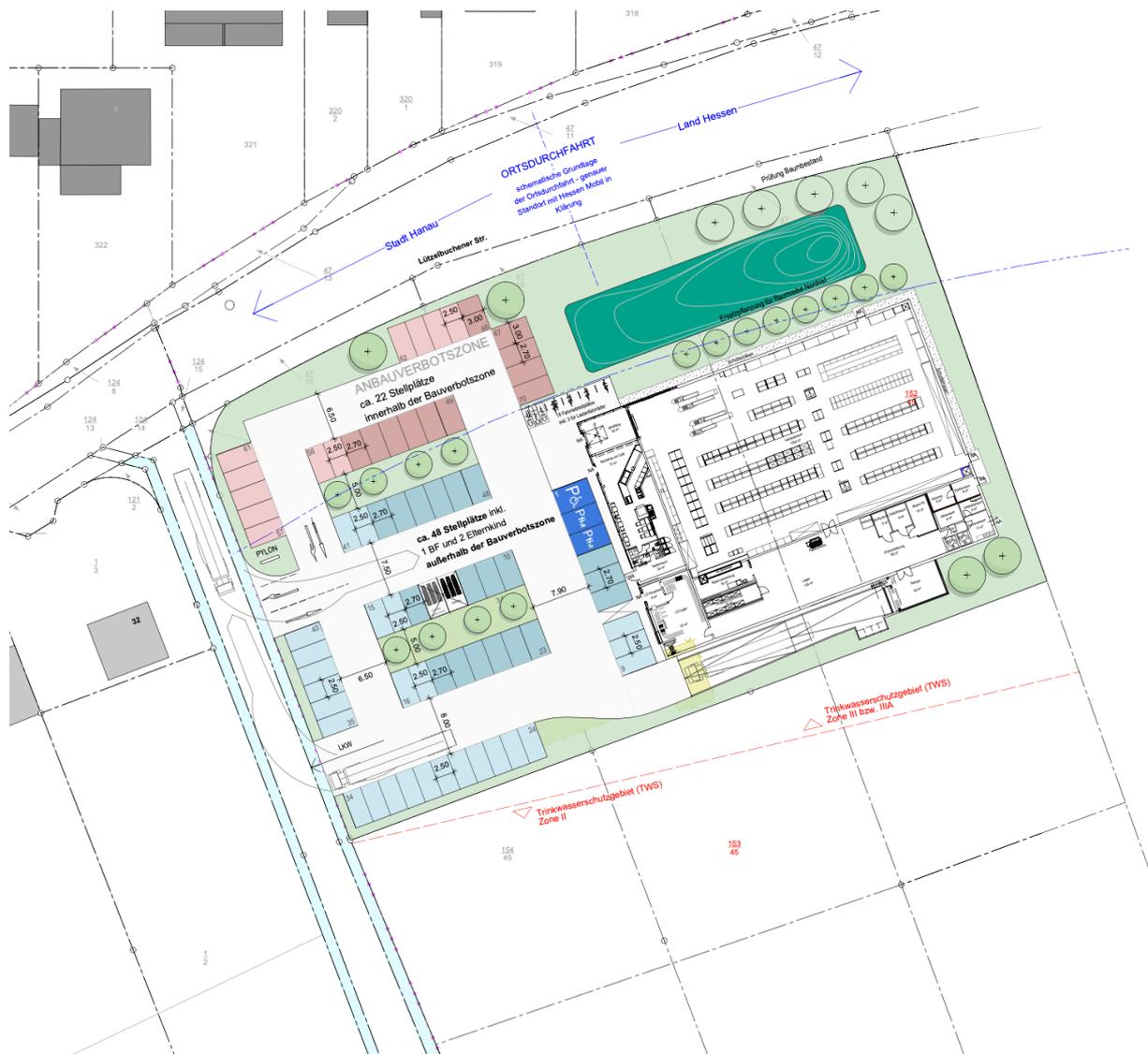


Abb. Lageplan Neubau Netto mit Grundriss – CLP GmbH, Koblenz, Stand: 20.03.2024, ohne Maßstab.

5.1 Nutzungen

Innerhalb des Vorhabenbereichs ist die Errichtung eines Ersatzneubaus für den bereits abgebrochenen Netto-Markt geplant. Es ist vorgesehen, die Gesamtverkaufsfläche am Standort von rund 700 m² (Bestand) auf rund 1.110 m² (Planung) zu erhöhen, um den Anforderungen an einen zeitgemäßen Einkaufsmarkt Rechnung zu tragen. Das vorhandene Grundstück wird dafür nach Osten erweitert.

Die Zusammensetzung des Sortiments soll sich nicht erheblich ändern. Wie bereits im Vorgängerbau soll eine Bäckerei mit Café baulich integriert werden; auf der daran angrenzenden Grundstücksfreifläche ist eine zusätzliche Fläche für Außenastronomie vorgesehen. Weiterhin soll eine Bring- und Abholstation der Post („Packstation“) auf dem Grundstück integriert werden.

Gemäß der Auswirkungsanalyse (vgl. [GMA 2023]) sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche Nonfood-Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Schnittblumen, Tiernahrung oder

Haushaltswaren) auf bis zu 10% der Verkaufsfläche möglich. Eine Überschreitung dieses Werts ist gutachterlich zu prüfen.

5.2 Gestaltung

Geplant ist derzeit ein eingeschossiges Marktgebäude mit flachgeneigtem Pultdach und einer Firsthöhe von rund 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden, welche je nach gewähltem Gebäudetyp noch leicht variieren kann. Das Gebäude ist im Südosten des Vorhabenbereichs geplant, damit die Anlieferung und Erschließung der Fläche weitgehend außerhalb der Bauverbotszone westlich des Gebäudes organisiert werden können.

Durch die einfache Statik des Marktgebäudes wird ein ressourcenschonendes Bauen angestrebt. Das Marktgebäude soll mit einer Holzmodulbau-Fassade versehen werden. Für den Innenraum sind offene Decken und sichtbare Holzleimbinder vorgesehen. Das Pultdach wird etwa zur Hälfte mit PV-Modulen ausgestattet, die andere Hälfte wird begrünt. Die PV-Module sollen gemäß den aktuellen Baustandards von Netto / CEV ausgeführt und geklebt werden. Dadurch lässt das System keine Begrünung unterhalb der Module zu.

5.3 Grünordnung

Grundstücksbegrünung

Auf dem Vorhabengrundstück sind Baumpflanzungen hauptsächlich im Bereich der Stellplätze und nördlich des Marktgebäudes, im Bereich des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrands sind an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze Sträucher in ca. 1 bis 2 m Tiefe vorgesehen. Durch die geplante Holzmodulbau-Fassade wird die Einbindung in die natürliche Umgebung verbessert.

Dachbegrünung

Die Statik des geplanten Marktes lässt lediglich einen Substrataufbau von 6 cm zu. Daher ist für die Dachbegrünung eine Substratdicke von maximal 6 cm möglich. Es ist eine Begrünung mit einer Sedum-Moos-Kraut-Mischung geplant.

5.4 Erschließung

Verkehr

Für die Anbindung des Vorhabens an die Landesstraße L 3195 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. [Stadt+Verkehr 2024]). Auf der Grundlage der Ergebnisse der Wirkungsanalyse kann unter Ansatz der zukünftigen allgemeinen Verkehrsentwicklung zzgl. des neu induzierten Verkehrs des Standortes bezogen auf den geplanten Neubau des Nahversorgungsmarktes eine gesicherte Verkehrsqualität im Einmündungsbereich Lützelbuchener Straße / Zu- und Ausfahrtbereich des Marktstandortes nachgewiesen werden. Die neu induzierten Verkehre des Standortes können leistungsfähig mit geringen Wartezeiten für die Haupt- und Nebenströme abgewickelt werden.

Die bestehende Erschließungsstraße an der Westseite des Grundstücks soll auch weiterhin als Zufahrt für das Marktgrundstück genutzt werden, hierfür wird sie geringfügig nach Süden verlängert. Die Anbindung für den Fuß- und Fahrradverkehr erfolgt von Westen (Zufahrt Grundstück). Die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte Radroute ist im Planungskonzept berücksichtigt, ein Ausbau der Straßen ist dabei nicht erforderlich.

Die Kundenstellplätze sind ebenerdig geplant und befinden sich zwischen der Grundstückszufahrt und dem Marktgebäude. Ein Teil der Stellplätze liegt, wie bereits vorher im Bestand, in der Anbauverbotszone entlang der Lützelbuchener Straße. Es sind mehr Stellplätze geplant, als nach Stellplatzsatzung erforderlich wären; die nicht notwendigen Stellplätze müssen von der Stadt Hanau genehmigt werden.

Die Lieferzone für den Markt soll südlich des geplanten Gebäudes liegen, um eine Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung zu erreichen und die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße langfristig zu sichern.

(Hinweis für die frühzeitige Beteiligung: Die zweite, südlich gelegene Ausfahrt für den Lieferverkehr befindet sich noch in Prüfung und entfällt ggf. im weiteren Planungsverlauf.)

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur soll weiter genutzt werden und wird im Zuge der Verlegung des Marktgebäudes umgebaut.

Wasserwirtschaft

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt (vgl. [Geomole 2024]). Dieses weist für das Vorhabengebiet oberflächennahe Lössböden aus, welche nur schwach wasserdurchlässig sind. Darunter befindliche Sande sind bereits wassergesättigt (Grundwasser). Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher nicht möglich.

Im nordöstlichen Vorhabenbereich ist eine ca. 40 x 10 m große offene Mulde vorgesehen, welche das Niederschlagswasser temporär zurückhalten und einer gedrosselten Einleitung zuführen soll. Die Einlaufhöhe berücksichtigt das 5-jährige Regenereignis, der Wasserstand liegt beim 30- und 100-jährigen Regenereignis über dem Einlaufpunkt.

Eine Regenrückhaltung auf den Dachflächen ist nicht vorgesehen, da aufgrund der großen Spannweite der Binder keine zusätzlichen Lasten aufgebracht werden können.

Falls die Flächen, die innerhalb der Anbauverbotszone liegen, für einen Ausbau der Landesstraße benötigt werden, sollen die Rückhaltungsanlagen entsprechend anderweitig hergestellt werden. Beispielsweise sind ersatzweise Rückhaltungsanlagen unterhalb der Pkw-Stellplätze möglich.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für den Markt wird ein detailliertes Energiekonzept erstellt. Auf dem Dach des Lebensmittelmarktes ist zur eigenen Nutzung eine PV-Anlage geplant. Die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers sind eine Maßnahme der Klimaanpassung gegenüber Starkregenereignissen.

Im Marktgebäude sollen klimafreundliche Kältemittel, Wärmerückgewinnung im Bereich der Kühlmöbel und der flächendeckende Einsatz von LEDs zum Einsatz kommen.

5.6 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (vgl. [Graner+Partner 2025]). Untersucht wurden:

- Allgemeine Betriebsbedingungen sowie Verkehrsbewegungen
- Parkplätze
- LKW-Warenanlieferung
- Außenterrasse
- Haustechnische Anlagen
- Einkaufswagensammelbox

Es wurde dokumentiert, dass für die benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Auch das Maximalpegelkriterium wird durch den Betrieb erfüllt. Ein möglicher Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen verursacht ein geringeres Verkehrsaufkommen, so dass auch für diesen Fall die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

5.7 Rückbau

Der bisherige Netto-Markt wurde bereits zurückgebaut. Auf der noch auf dem Grundstück befindlichen Bodenplatte wurde temporär ein Verkaufszelt errichtet. Die Bodenplatte wird im Zuge der Errichtung des Ersatzneubaus ebenfalls entfernt.

6 Verfahren

6.1 Art des Verfahrens

Da eine Bebauung auf Grundlage des § 35 BauGB rechtlich nicht möglich ist, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Marktfläche geschaffen werden. Der östliche Teil des Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Stadt Hanau, daher kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht infrage. Zur optimalen Steuerung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(Stand Vorentwurf: es sind noch nicht alle aufgeführten Bestandteile komplett erarbeitet.)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung, der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit Fachgutachten. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Es wird eine Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung erstellt; die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Umweltbericht hinreichend konkretisiert und ggf. zeichnerisch als Flächen festgesetzt.

6.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte am 27.01.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau.

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet soll der inzwischen abgebrochene Lebensmittelmarkt wieder errichtet und modernisiert werden. Hierfür liegt ein Planungskonzept vor, dessen städtebaulichen Grundzüge im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

Durch die Darstellung des Bauvorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan ist gesichert, dass nur ein konkretes Vorhaben auf einem einzelnen Baugrundstück realisiert wird. Damit ist es möglich, die Gesamtverkaufsfläche für das Vorhabengebiet textlich festzusetzen, ohne dass eine grundstücksbezogene Kontingentierung vorgenommen werden müsste. Durch die Festsetzung der Nutzungsart „Nahversorgermarkt“ und der möglichen Nebennutzungen ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend definiert.

Die Festlegung der Zusatzsortimente sowie der jeweiligen anteiligen Verkaufsfläche soll im Bauantragsverfahren erfolgen. Die aktuell vorgesehene Zusammensetzung des Warensortiments sowie die städtebauliche und raumordnerische Vereinbarkeit wurde gutachterlich geprüft (vgl. [GMA 2023]).

Gem. §12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Insofern ist die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausdrücklich zulässig. Dazu zählen auch Abstellplätze für Einkaufswagen, Fahrradabstellplätze und Rampen zur Anlieferung.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Im Rahmen des Vorhabens sind umfangreiche Stellplatzanlagen und weitere Nebenanlagen erforderlich, die eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Zulässigkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO hinaus notwendig machen; die zulässige Überschreitung wurde daher bis maximal 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage sichert den Schutz des Landschaftsbilds und die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus den aktuellen Erfordernissen für das Marktgebäude, plus einem Puffer für eine eventuelle Änderung des NETTO-Gebäudetyps. Für die geplante PV-Anlage sowie die sonstigen notwendigen technischen Aufbauten wird ein Dachaufbau von 1 m zugelassen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf 5,3 m über Bezugshöhe begrenzt, dies entspricht etwa der Höhe einer zweigeschossigen Bebauung an der Lützelbuchener Straße.

Durch das abfallende Gelände beträgt die tatsächliche zulässige Gebäudehöhe über dem Erschließungsniveau (Markteingang) etwa 7,2 m; geplant ist aktuell eine Firsthöhe von 6,5 m über Erschließungsniveau.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Position des Marktes im Südosten des Grundstücks wird entsprechend der Bebauungs- und Freiraumkonzeption (vgl. dort) durch Baugrenzen festgelegt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Lage des Hauptgebäudes hinreichend festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

Zu den zulässigen Nebenanlagen zählen insbesondere die Stellplätze und ihre Zufahrten, die ggf. überdachten Fahrradabstellplätze und der gastronomische Außenbereich des Cafés, sowie ggf. weitere Nebenanlagen. Zur besonderen Absicherung wurden die Erschließungsrampen, die Trafostationen und die Abstellanlagen für Einkaufswagen gesondert aufgeführt, obwohl es sich auch hier um Nebenanlagen handelt.

Die Packstation ist als komplementäre Nutzung vorgesehen. Sie liegt im Bereich der Kfz-Stellplätze; die genaue Bestimmung der Lage ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

7.1.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ergänzend zur Vorhabenfläche festgesetzt. Sie dienen, wie im Bestand, der Erschließung der Marktfläche. Für das Marktgrundstück wurde ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus weder erforderlich noch gewünscht ist. Der festgesetzte Zufahrtbereich berücksichtigt weiterhin einen verkehrstechnisch erforderlichen Abstand zum Kreuzungsbereich sowie einen grünordnerisch wünschenswerten Abstand zum Ortsrand.

7.1.5 Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im Plangebiet ist von einer schlechten Versickerungsleistung der Böden auszugehen. Aus diesem Grund wird eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ermöglicht. Um eine Überlastung der Kanalisation im Falle von Starkregen zu vermeiden, wird für die Abgabemenge aus der Rückhalteeinrichtung in den Kanal eine Drosselung festgesetzt, die seitens der Stadtentwässerung vorgegeben wurde.

7.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Artenschutz, insbesondere dem Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren.

Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen

Stand Vorentwurf: Der vorläufige Ausgleichsbedarf für den Eingriff sowie die bereits avisierten möglichen Maßnahmen auf der Fläche können dem Vorentwurf zum Umweltbericht (Kapitel 5 und 6) entnommen werden.

7.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindungen

Anzupflanzende Einzelbäume

Die Festsetzungen dienen der Aufwertung der Fläche durch landschaftsprägende Neupflanzungen. Im zentralen Bereich der Ausgleichsfläche ist eine Mulde zur Rückhaltung des Niederschlagswassers geplant. Hier ist die Anpflanzung von Gehölzen voraussichtlich nicht möglich.

Dachbegrünung

Es handelt sich beim Marktgebäude um einen gewerblichen Bau mit großen Stützweiten. Wegen dem großen Einfluss der Dachlasten auf die Konstruktion soll entweder eine Dachbegrünung oder eine Belegung mit PV-Anlagen vorgenommen werden, jedoch keine PV-Anlage auf begrünten Dachflächen. Die Dachaufbauten (hauptsächlich die geplante PV-Anlage) werden voraussichtlich knapp 50% der Dachfläche in Anspruch nehmen, da dies für die Produktion von selbstgenutztem Strom ausreichend ist. Die restliche Dachfläche soll begrünt werden.

Die Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 6 cm ist mit der Statik des geplanten Marktes vereinbar. Die Verwendung einer Sedum-Moos-Kraut Mischung soll eine ökologisch möglichst hochwertige Bepflanzung der Dachfläche sichern.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Gestaltung der Dächer

Die Gesamthöhe der baulichen Anlage wird mit einem Flachdach bzw. flachgeneigten Pultdach wirkungsvoll minimiert; zudem ist eine Dachbegrünung und eine Nutzung für PV-Anlagen gleichermaßen möglich. Durch das zurücksetzen technischer Anlagen vom Dachrand wird das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert.

7.2.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbilds und dem Naturschutz. Einfriedungen sollen nicht invasiv wirken und sich bestmöglich in die vorhandenen Landschaftsbestandteile integrieren. Durch eine anthrazitgraue Farbgebung integriert sich der offene Zaun auch im Winter in die landschaftliche Umgebung. Die eingezäunten Bereiche sollen für Kleintiere zugänglich sein, damit sie als Habitat zur Verfügung stehen.

7.2.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbilds. Gem. Vorhaben- und Erschließungsplan sind Werbeanlagen lediglich am Gebäude geplant. Ergänzend ist ein Pylon an der Zu- und Ausfahrt geplant, dessen Höhe bauordnungsrechtlich festgelegt wird.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erhaltung des Lebensmittelmarktes stellt die Versorgung des Stadtteils Hanau-Mittelbuchen sicher. Der Standort ist städtebaulich gut in den Stadtteil integriert und gut an das lokale Fahrrad- und Fußwegenetz angebunden. Die Erweiterung der Marktfläche wird daher als raumverträglich angesehen.

8.2 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht dargestellt.

8.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Landwirtschaft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten. Die östlich gelegene Erweiterungsfläche nimmt keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch. Die südlich gelegene Fläche ist bereits heute mit einer Böschung abgesetzt, die durch das Bauvorhaben in ihrer Lage nicht verändert werden soll; damit ist auch hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Sonstige Nutzungen

Erhebliche Auswirkungen auf sonstige Nutzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

8.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Vorhaben dient der dauerhaften Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Damit dient es auch der Sicherung des Wohnstandorts Mittelbuchen.

8.5 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Arbeitsplätze vor Ort sollen gesichert werden. Durch den Ausbau des Marktes ist mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu rechnen.

8.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen im engeren Sinne berührt. Die Integration einer Packstation dient der Daseinsvorsorge im weiteren Sinne.

8.7 Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr werden als nicht erheblich eingestuft. Die Marktfläche ist bereits heute an das Verkehrsnetz angeschlossen, die Erweiterung des Marktgebäudes erzeugt voraussichtlich keinen erheblichen Mehrverkehr.

8.8 Ver- und Entsorgung

Die Marktfläche ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Durch die Modernisierung und Erweiterung könnte die Erweiterung einzelner Netze erforderlich werden, z.B. Stromversorgung oder Telekommunikation.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahme soll das Marktgrundstück um Teile der städtischen Flurstücke 152/45 und 153/45 erweitert werden. Die erforderliche Flurstücksteilung sowie der Kauf der resultierenden Flurstücke soll spätestens vor Satzungsbeschluss erfolgt sein.

9.2 Vertragliche Regelungen

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der neben den gemäß § 12 BauGB erforderlichen Regelungen z.B. auch Regelungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Umwelt, zu Nutzungen innerhalb der Bauverbotszone, sowie weitere als erforderlich angesehene Regelungsdetails beinhalten soll.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten aus der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger getragen.

10 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs:	6.898 m ²
Fläche des Vorhabengebiets:	6.385 m ²
Öffentliche Erschließung:	523 m ²