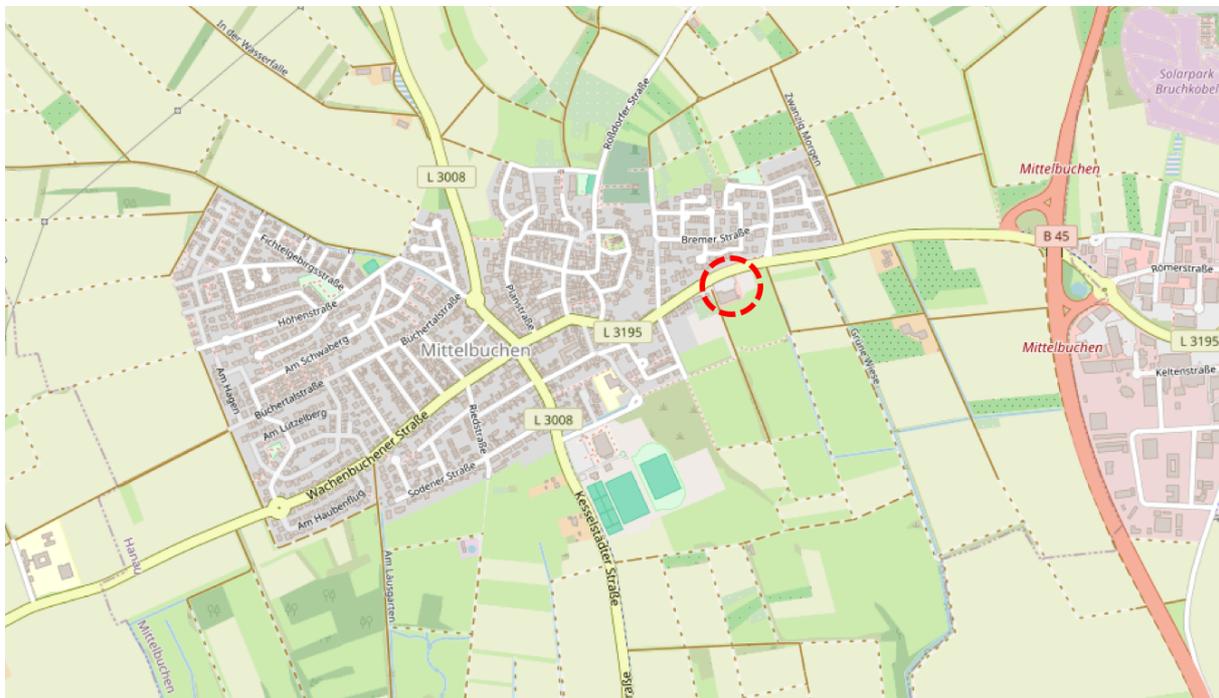


Vorhabenbeschreibung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ in Hanau

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Lage des Plangebiets:



Kartgrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Vorhabenträgerin: 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Vorhabenbeschreibung

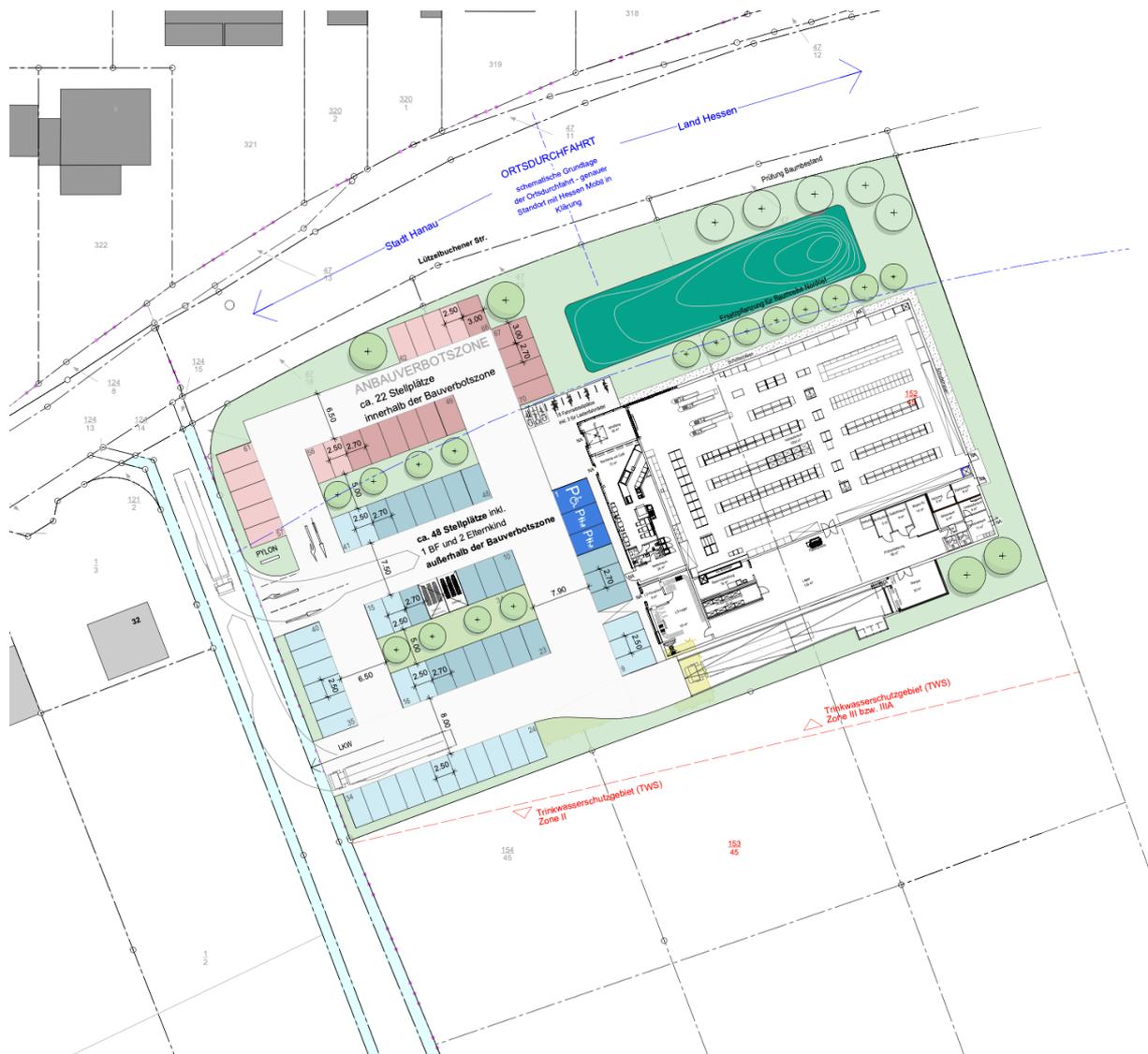


Abb. Lageplan Neubau Netto mit Grundriss – CLP GmbH, Koblenz, Stand: 20.03.2024, ohne Maßstab.

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.

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.

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.

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 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.

Im Rahmen des zukünftigen Bauantragsverfahrens soll eine individuelle Standortprüfung für E-Ladesäulen durch den Rahmenvertragspartner erfolgen. Die Anzahl der Ladepunkte kann dabei höher liegen als gemäß Gebäudeenergiegesetz erforderlich.

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.

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.