

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 107 „Ehemaliges Schlachthofareal“ in der Stadt Hanau

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 21.04.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Ehemaliges Schlachthofareal“ gefasst. Der rund 3,2 ha große Entwicklungsbereich setzt sich zusammen aus dem Posthofareal, dem Schlachthofgelände, dem ehemaligen Brackergelände, städtischen Flächen zwischen der Fischerstraße und der B 45, privaten Flächen an der Fischerstraße und Am Steinheimer Tor sowie dem Betriebsgelände der Firma EG Zimmermann.

Für dieses Areal besteht bereits seit dem Jahr 2005 ein durch die Stadtverordneten beschlossener Rahmenplan. Hintergrund dieses Rahmenplans war der bis heute bestehende städtebauliche Neuordnungs- und Revitalisierungsbedarf aufgrund von Gebäudeleerständen und untergenutzten Flächen in diesem wichtigen Eingangsbereich zur Innenstadt von Hanau.

Mit der Bebauung dieser Fläche bietet sich für die Stadt Hanau die Chance, für diesen Bereich eine Gesamtentwicklung einzuleiten, die den Stadtgrundriss neu fasst und den vorhandenen städtebauliche Missstand beseitigt. Dazu bedarf es eines übergreifenden städtebaulichen Konzeptes und einer darauf basierenden einheitlichen Entwicklung der Flächen in unterschiedlichem Grundeigentum. Mit diesem Bebauungsplan sollen die in der Rahmenplanung formulierten Ziele in Bezug auf die Stadtraum- und Freiraumkonzeption, die Verkehrskonzeption, die Art und das Maß der künftigen Nutzung planungsrechtlich umgesetzt werden.

Als zukünftige Nutzungen für das beplante Areal wird ein breites Spektrum über Handel- und Dienstleistungen, Büros und Arztpraxen, Fitness- und Wellness-Einrichtungen, Kultur und Gastronomie möglich sein, so dass die Stadt Hanau davon ausgeht, dass dieser Bereich der südlichen Innenstadt eine erheblich höhere Urbanität erhalten wird, die über das unmittelbare Plangebiet weit hinaus geht. Eine öffentliche Grünfläche und eine neue Rad- und Fußgänger Verbindung sorgen für eine bessere Einbindung in das Stadtgebiet

Durch die Wahl des Standortes innerhalb der bebauten Bereiche der Innenstadt wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a (2) entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Dienste einer möglichst zeitnahen Umsetzung der Planinhalte hat die Stadt Hanau bei diesem Bebauungsplanverfahren von dem Instrument des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a BauGB Gebrauch gemacht. Von der Möglichkeit, in beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wurde aus Gründen der angestrebten Transparenz der Planung kein Gebrauch gemacht.

Daher wurde im Verfahren die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 14.07. 2008 bis zum 25.07.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Auslage im Rathaus unterrichtet. Während dieses Zeitraums gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 20.11.2008 bis zum 22.12.2008 statt. Während der öffentlichen Auslegung gingen ebenfalls keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein bzw. wurden nicht zu Protokoll gegeben.

Mit Anschreiben vom 19.06.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und hatten bis zum 18.07.2008 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Von den 45 angeschriebenen Behörden, städtischen Ämtern, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben 29 Angeschriebene Stellungnahmen ab. Davon wurden in 15 Stellungnahmen keine Bedenken und Hinweise geäußert, bzw. fühlten diese sich nicht durch die Planung berührt. Eine Anwendung des § 13a BauGB für dieses Verfahren wurde grundsätzlich nicht in Frage gestellt und für anwendbar gehalten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurde auf mögliche Auswirkungen der in Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt von Hanau aufmerksam gemacht und um detailliertere Angaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten gebeten. Die Planung entspricht demnach den raumordnerischen Zielen, wenn keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entstehen.

In Bezug auf fachgutachterlichen Bedarf wurden durch unterschiedliche Behörden und Träger öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zu den Themenkomplexen Verkehrs- und Gewerbelärm, Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf der DB-Strecke sowie zu Bodenbelastungen im Plangebiet gegeben.

Darüber hinaus wurden Hinweise und Anregungen gegeben, auf die nördliche Stellplatzzufahrt zu verzichten, den Fuß- und Radweg zur Fischerstraße zeichnerisch festzusetzen, Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzungen zur Begrünung zu treffen, Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lichtimmissionen aufzunehmen und die Begründung um Ausführungen zu Energieeffizienzstandards zu ergänzen. Diesen Hinweisen und Anregungen wurde in der Entwurfsfassung gefolgt.

Mit Anschreiben vom 12.11.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und hatten bis zum 22.12.2008 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Von den 45 angeschriebenen Behörden, städtischen Ämtern, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben 21 Angeschriebene Stellungnahmen ab. Davon wurden in einer Stellungnahmen Anregungen und in 6 Stellungnahmen Hinweise geäußert.

Der Main-Kinzig-Kreis brachte den Einwand hervor, dass bezüglich der geplanten Bodensanierungs- und Sicherungsmaßnahmen das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, als obere Bodenschutzbehörde für die notwendigen Regelungen zuständig ist.

Darüber hinaus brachte der Main-Kinzig-Kreis umfangreich Hinweise auf zu verwendete Lichtquellen zur Vermeidung von schädlichen Lichtimmissionen auf benachbarte schützenswerte Daueraufenthaltsräume sowie auf Insekten. Zum Teil waren diese bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung.

Ergebnis der Abwägung

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) durchgeführt. Diese Vorprüfung legt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in den

Anlagen zum UVPG und BauGB aufgeführten Kriterien dar, inwieweit die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene bzw. vorzusehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können und damit Auswirkungen auf die Erheblichkeitsbewertung haben können.

In der Schlussfolgerung und der Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung wird festgehalten, dass das Plangebiet aufgrund der Entstehungsgeschichte mit einer industriell geprägten Nutzung, der untersuchte Standort bzw. das untersuchte Plangebiet mit den vorgesehenen Nutzungen in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser/Grundwasser als ökologisch unbedenklich anzusehen ist.

Durch den hohen Versiegelungsgrad werden bestehende immobile Belastungen zusätzlich gesichert. Neu anfallendes Oberflächenwasser kann problemlos den Vorflutern bzw. einem vorgeschalteten Rückhaltebecken zugeführt werden, ohne weitere Belastungen aus der industriellen Vergangenheit zu mobilisieren. An den Stellen, an denen Bodenentnahmen erforderlich sind, wird eine Aufnahme und ordnungsgemäße Entsorgung vorgenommen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Artenschutzes sind auch nicht zu erwarten. Aktive Schutzmaßnahmen gegen den Immissionen durch Verkehrslärm sind aus Belegenheitsgründen (bei Straßenverkehrslärm) nicht möglich bzw. die Aufwendungen für solche Maßnahmen (bei Schienenverkehrslärm) stehen außer Verhältnis. Erhebliche Auswirkungen durch auf Feinstaubimmissionen sind nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit war unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich und das Bebauungsplanverfahren konnte auf der Grundlage des § 13a BauGB zu Ende geführt werden. Die an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, hatten keine Bedenken gegen ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB geäußert.

Um eine grundsätzliche Einschätzung zur Umsetzung der klimaökologischen Zielsetzungen der Stadt zu erhalten, wurde während des Bebauungsplanverfahrens ein Energiekonzept erarbeitet. In diesem Konzept wurden grundsätzlich anhand der Festsetzungen in Bezug auf überbaubare Grundstücksflächen und zulässigen Nutzungen exemplarisch die Bedarfswerte der Elektroenergie-, der Wärme- und der Klimakälteversorgung berechnet, Aussagen zu den Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien getroffen und Energiesparmaßnahmen vorgeschlagen.

Bezüglich der Bodenverunreinigungen und dem ordnungsgemäßen Umgang mit Materialien abzureißender Gebäuden wurde während des Planverfahrens ein fachgutachterliches Sicherungs- und Sanierungskonzept erarbeitet, dass vor dem Satzungsbeschluss mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt endabgestimmt wurde.

Da die gegebenen Hinweise zum Schutz vor schädlichen Licht-Immissionen weit über den Regelungsgehalt des Bebauungsplan hinausgingen und stark abhängig von den in der Ausführungsplanung verwendeten Materialien sind, wurden diese Aspekte als Hinweis für die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden bzw. zu beauftragenden Belange als redaktionelle Ergänzung in den Satzungstext aufgenommen. Die übrigen vorgetragenen Hinweise wurden entweder bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt oder beziehen sich auf nachfolgende Erschließungs-, Ausführungs- oder Baugenehmigungsverfahren.

Die in der Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls vorgebrachten Hinweise und Anregungen zu den Themenkomplexen Verkehrs- und Gewerbelärm, Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf der DB-Strecke sowie zu Bodenbelastungen im Plange-

biet gegeben wurden gutachterlich untersucht und sind, soweit planungsrechtlich möglich, in die Entwurfsfassung eingeflossen. Zahlreiche Detailregelungen sind erst auf der Ebene späterer Baugenehmigungsverfahren zu regeln bzw. zu beauftragen. Die unterschiedlichen Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Die ebenfalls in der Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gegebenen Hinweise auf mögliche Auswirkungen der in Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt von Hanau wurden befolgt, in dem durch eine in der Entwurfsfassung vorgenommene horizontale und vertikale Gliederung die mögliche Einzelhandelsentwicklung auf knapp 10.000 m² Verkaufsfläche begrenzt wurde. Die umfangreicher möglichen Verkaufsflächen ergeben sich aus dem gegenüber dem Rahmenplan, der 7.500 m² Verkaufsfläche vorsah, erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Von diesen Flächen sind noch anzusiedelnde Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Friseure und ähnliches Ladenhandwerk abzuziehen, so dass die Stadt Hanau keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung bestehender Innenstadtstrukturen sieht. Dies wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich unterlegt, die ebenso Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau am 02.02.2009 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 09.03.2009 rechtskräftig.