

**Bebauungsplan
Nr. 108
„Gewerbegebiet
Alter Rückinger Weg“
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**Stadt Hanau
Stadtteil Hanau**

**Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB**

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Langenselbold
17.03.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
2. Veranlassung und Ziele	1
3. Vorgaben übergeordneter Planung	2
3.1 Regionalplan 2000	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Regionaler Flächennutzungsplan (REGFNP)	2
3.4 Schutzgebiete	2
4. Rahmenbedingungen	3
4.1 Lage im Raum.....	3
4.2 Bestandserfassung	3
5. Planung	3
5.1 Städtebauliches Konzept	3
5.2 Festsetzungen zum Bebauungsplan.....	4
5.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
5.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften). 7	
5.3 Verkehrserschließung des Baugebietes.....	8
5.4 Rad- und Fußwege / ÖPNV	8
6. Plandaten	8
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	8
7.1 Wasserwirtschaftliche Belange	8
7.2 Energieversorgung.....	10
7.3 Lärmschutz	10

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 18.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108

„Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg“

beschlossen.

Durch die Bauleitplanung werden die weiteren erforderlichen Schritte nach dem Baugesetzbuch veranlasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt. Die gemäß § 13a Abs. 1 max. zulässige Grundfläche von 20.000m² wird unterschritten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 01.09. bis einschließlich 15.09.2008. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Es wird gemäß § 13 BauGB, Abs. 2 Ziffer 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Im Jahre 1983 wurde u.a. für den vorliegenden Planbereich begonnen einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

Die Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i. V. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 19.11. bis einschließlich 19.12.2008. Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt, soweit sie das Bauleitplanverfahren betrafen.

2. Veranlassung und Ziele

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da für die Deutsche Telekom AG kein Bedarf mehr für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche besteht wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll im Bebauungsplan eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, in dem städtebaulich heterogenen Umfeld (gewerbliche Produktion, Dienstleistung, Verwaltung, Schule etc.) eine

geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei soll einerseits die vorhandene Nutzung gesichert und andererseits Beeinträchtigungen für die benachbarte Schule (HOLA) sowie die südlich angrenzende Wohnbebauung vermieden bzw. reduziert werden.

3. Vorgaben übergeordneter Planung

3.1 Regionalplan 2000

Nach dem festgestellten Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 liegt das Planungsgebiet im „Siedlungsbereich-Bestand“.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan von 1982 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt.

3.3 Regionaler Flächennutzungsplan (REGFNP)

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Vorentwurf 2007 des REGFNPs als „Mischbaufläche“ dargestellt.

Die Stadt Hanau hat mit Beschluss vom 01.10.2007 im Rahmen der Anhörung und Offenlegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gegenüber dem Planungsverband angeregt, in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche darzustellen.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Gebiete die dem Denkmalschutz unterliegen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich eines größeren Gräberfeldes unbekannter Ausdehnung der Urnenfeldkultur (1200-750 v. Chr.) Daher müssen vor jeglichen Erdarbeiten die Denkmalschutzbehörden beteiligt werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Lage im Raum

Das größtenteils bebaute Plangebiet befindet sich im Norden der Hanauer Kernstadt, ca. 1 km vom Marktplatz entfernt. Es grenzt im Norden die Fallbachaue, im Osten Gewerbegebiete, im Süden die Straße „Alter Rückinger Weg“ und Wohnbauflächen bzw. die Kinzigau sowie im Westen eine Schule (Hola) an.

4.2 Bestandserfassung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,65 ha. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

Das Flurstück 47/16 ist mit einem Verwaltungs- und Technikgebäude bebaut, das von der Deutschen Telekom genutzt wird. Das Flurstück 47/13 wird als Parkplatz genutzt.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend den Zielvorgaben wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungen im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BfN) in abweichender Bauweise (max. zulässig Gebäudelänge 110m) geregelt. Die maximal zulässig Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,6 festgesetzt.

Es wird eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 und eine max. Firsthöhe von 64,00 m festgesetzt.

Damit wird lediglich der Bestand geregelt. Das bestehende Gebäude soll in seiner jetzigen Form mitsamt den Parkplätzen erhalten bleiben. Eine Neuordnung auf dem Grundstück ist nicht geplant. Der Bebauungsplan soll hauptsächlich den Bestand sichern und das Gebiet als attraktiven Gewerbestandort erhalten, um auch in Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

5.2 Festsetzungen zum Bebauungsplan

5.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Zielvorgaben wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

Begründung

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht dem Bestand und der derzeitigen Nutzungsstruktur. Es ist städtebauliches und wirtschaftliches städtisches Ziel die vorhandene Nutzung beizubehalten. Eine planungsrechtliche Regelung bestand bisher nicht. Daher wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Nutzungseinschränkung

(§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Begründung

In Anbetracht der Lage zu der benachbarten Schule werden Vergnügungsstätten aus sozialpolitischen und städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht zugelassen.

Es wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Zulässiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse
- Campingartikel
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle und Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen
- Getränkefachmärkte
- Möbel und Küchen
- Sportgeräte (Autotransportware)

Begründung

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt, wird zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Lage und höhenmäßigen Ausdehnung weitgehend auf den derzeitigen Bestand beschränkt.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise (a) mit einer Gebäudelänge von bis zu 110m zugelassen.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Ausdehnung maximal auf den derzeitigen Bestand beschränkt.

Geländeoberkante

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen gilt die höher Liegende.

Begründung

Es ist städtebaulich erforderlich die Höhendefinition in Bezug zu den angrenzenden Straßenflächen herzuleiten.

Die Festsetzung dient zudem der exakten Definition einer Bezugshöhe.

Höhe der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es wird eine maximale Firsthöhe von 64,00 m festgesetzt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung maximal auf den derzeitigen Bestand beschränkt.

Führung der Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektro etc.) sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung

Die unterirdische Verlegung von Leitungen fördert erheblich das Stadtbild.

Flächenversiegelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der max. zulässige Versiegelungsgrad wird auf 70 % festgesetzt.

Begründung

Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades wird der Abfluss von Niederschlagswasser begrenzt. Es kommt zu örtlicher Versickerung. Dies hat positive Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt, das Kleinklima und auf die Kanalabflusssituation.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die bereits vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der unter Ziffer 1.10 aufgeführten Artenliste zu ergänzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Begründung

Bepflanzungen dienen der Stadtgestaltung, der Förderung des Kleinklimas und der Artenvielfalt von Tier- und Pflanzenarten.

Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu

erhalten. Sollte die Erhaltung unzumutbar sein, so sind dafür mindestens 2 Ersatzpflanzungen gemäß Artenliste vorzunehmen.

Begründung

Bäume dienen der Stadtgestaltung, der Förderung des Kleinklimas und der Artenvielfalt von Tier- und Pflanzenarten. Die Anpflanzung von einheimischen Gehölzarten fördert die hierauf angepasste heimische Tierwelt.

Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

Begründung

Mit der Definition des Standortes der Stellplatzflächen sollen die bestehenden Stellplatzflächen am gleichen Standort wie bisher geregelt werden.

5.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Dachgestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

Undurchsichtige Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, ab einer Größe von 10 m², sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen. Ausnahmsweise sind auf bis zu 50 % der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.

Begründung

Begrünte Dächer dienen der Stadtgestaltung, der Förderung des Kleinklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Artenvielfalt von Tier- und Pflanzenarten.

Einfriedigungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

Einfriedigungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung des Stadtbildes.

5.3 Verkehrserschließung des Baugebietes

Es erfolgt eine Verkehrserschließung über die südlich angrenzende Straße „Alter Rückinger Weg“.

5.4 Rad- und Fußwege / ÖPNV

Rad- und Fußwege verlaufen entlang der Kinzig und des alten Rückinger Weges. Der Nordbahnhof ist ca. 300 m entfernt.

6. Plandaten

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Hanau

Flur 61

Flurstücks-Nr. 47/16 und 47/13.

Der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2,65 ha

Dieser teilt sich wie folgt auf:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) 2,65 ha
- zulässige überbaubare Fläche, GRZ: 0,6, dies entspricht: 1,59 ha

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Darstellung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt nach dem Merkblatt zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, aufgestellt: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 39 b, mit Datum vom 01.11.1993.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Sie erfolgt für die Stadt Hanau von den Stadtwerken Hanau GmbH.

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Annahme:

Gewerbegebiet

2,65 ha Gewerbefläche x 60 l/h/ha = 541 l/h

Die Stadtwerke Hanau stellen hierfür ausreichend Wasser zur Verfügung.
Das Plangebiet wird wie bisher weiter versorgt.

Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden wie bisher eingehalten.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) muss mindestens 96 m³/h betragen. Die Menge steht aus dem vorgelagerten Netz zur Verfügung.

Nachweis über den sparsamen Umgang mit Wasser

Das Gelände ist bereits bebaut und genutzt. Änderungen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

Nachweis der Möglichkeiten des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden von den Stadtwerken Hanau gewährleistet.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt gemäß RPS 2000 in keinem Bereich, der für die Grundwassersicherung vorgesehen ist.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bodenversiegelung

Im Plangebiet bestehen bereits erhebliche Bodenversiegelungen. Es ist nicht mit weiteren Bodenversiegelungen zu rechnen. Der max. zulässige Versiegelungsgrad wird in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb „Hanau, Verkehr und Entsorgung“ auf 70 % festgesetzt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt.

Kanalisation

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Es ist bereits an den vorhandenen Kanal im „Alten Rückinger Weg“ angeschlossen.

Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft ein Mischwasserkanal, für den ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hanau eingetragen ist.

Kläranlage

Die Abwässer der Stadt Hanau werden in einer mechanisch-biologischen und chemischen Kläranlage der Reinigung unterzogen. Im Abwasser enthaltene Kohlenstoff-, Stickstoff- und Phosphorverbindungen werden weitestgehend eliminiert.

Das gereinigte Abwasser erfüllt die vom Gesetzgeber vorgegebenen Einleitungsparameter in einen öffentlichen Vorfluter, im vorliegenden Fall den Main.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet nicht überplant.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise, Ziffer 3.1 wird verwiesen.

7.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert. Energieversorger sind die Stadtwerke Hanau.

7.3 Lärmschutz

Es sind keine Änderungen der derzeitigen Nutzungsstruktur vorgesehen. Daher werden sich auch keine Änderungen bezüglich der Lärmemissionen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

Aufgestellt durch:

Planungsgruppe Thomas Egel

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR.

63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 17.03.2009