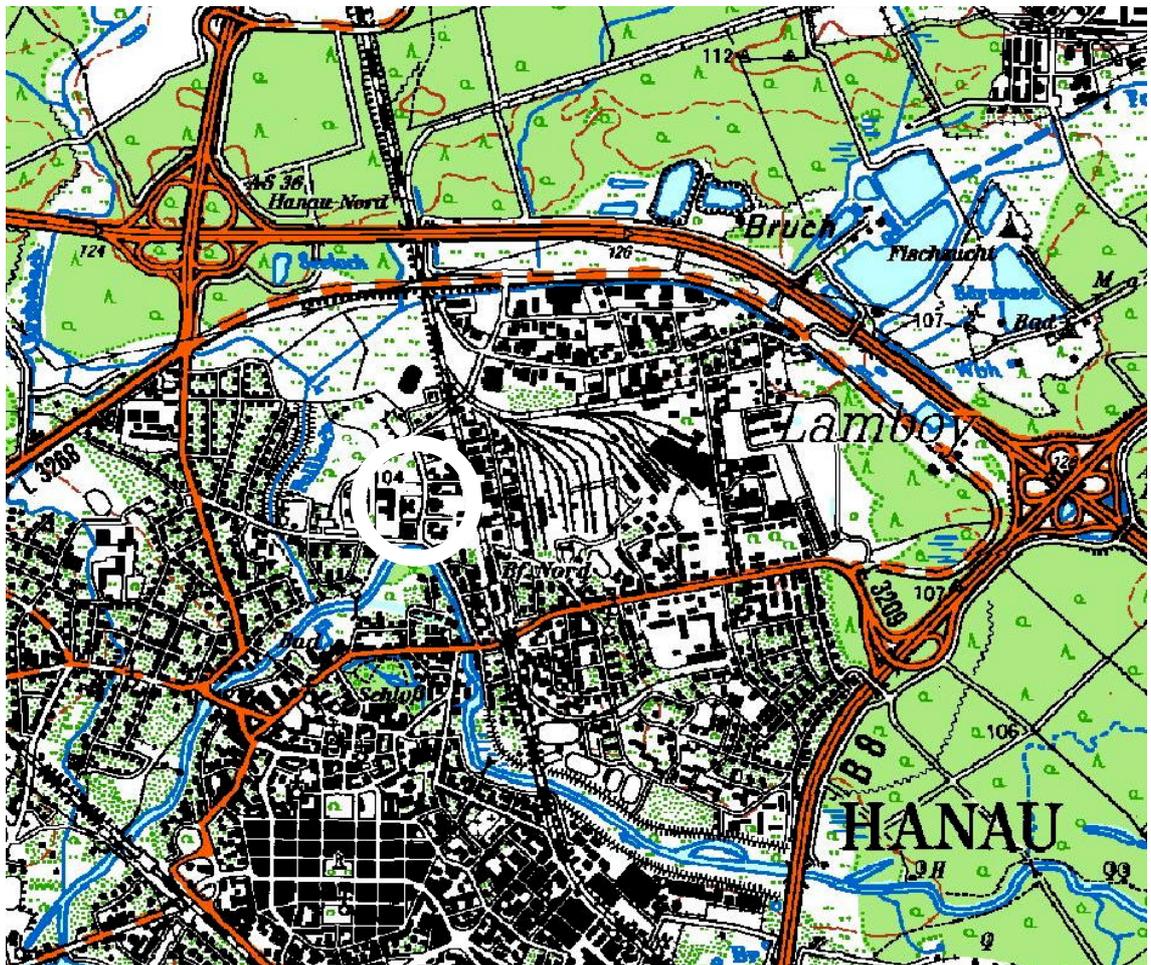




Teil C

Bebauungsplan Nr. 109
„Gewerbegebiet Martin-Luther-King-Straße“

B e g r ü n d u n g



Bearbeitungsstand:

Dezember 2010



Teil C – Bebauungsplan 109 „Gewerbegebiet Martin-Luther-King-Straße“

1	Allgemeines	4
1.1	Grundlage	4
1.2	Ziele und Zwecke	4
1.3	Verfahren	4
2	Bestandssituation	5
2.1	Lage und Erschließung	5
2.2	Gewerbegebiet an der Martin-Luther-King-Straße	7
2.3	Weiteres Umfeld	8
3	Umweltbericht	9
3.1	Einleitung	9
	Ausgangslage, Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	10
3.2	Untersuchungsraum	11
3.3	Bestandsaufnahme und –bewertung	12
	Vorwaldflächen/Pionierwald	12
	Ruderales Gesellschaften	13
	Faunistische Aspekte	13
	Naturräumliche Grundlagen	16
	Geologie und Böden	16
	Klima	17
	Hydrologie	18
	Potentiell natürliche Vegetation	19
	Nutzung und Landschaftsbild	19
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
	Wirkfaktoren	19
	Schutzgutbezogene Betrachtung	20
	Umgang mit Altlasten	24
	Wechselwirkungen	25
	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	26
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	27
	Bestand	28
	Planung	28
3.6	Zusätzliche Angaben	29
	Technische Verfahren	29
	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
4	Planung	30
4.1	Allgemeines / Planungsrechtliche Gesichtspunkte	30
4.2	Art der baulichen Nutzung	30
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	31
4.4	Höhe baulicher Anlagen	32
4.5	Randeingrünung / Pflanzvorgaben	32



4.6	Festsetzungen nach Landesrecht	33
5	Weitere Rahmenbedingungen	34
5.1	Bodendenkmäler	34
5.2	Richtfunktrasse	34
5.3	Ver- und Entsorgung	35
	Wasserversorgung / Löschwasser	35
	Abwasserentsorgung	35
	Stromversorgung	36
	Gasversorgung	37
	Müllentsorgung	37
6	Flächenbilanz / Planungsstatistik	37
7	Quellen	37

Weitere Teile und Anlagen von Teil C:

- **Bestandsplan** (Bearbeitung G. Ditter), Stand Februar 2009
- **Boden- und Bodenluftuntersuchung** im Bereich der ehemaligen Gemein-demülldeponie Ruhebank und westlich der Martin-Luther-King-Straße in Ha-nau Nord, Büro Dr. Klaus Frank, 05.08.2009
- **Ergänzende Bodenluftuntersuchungen** im B-Plan Gebiet Nr. 109 „Gewer-begebiet Martin-Luther-King-Strasse“ südwestlich der ehemaligen Gemein-demülldeponie Ruhebank in Hanau (Nord) Büro Dr. Klaus Frank, 10.09.2010



1 Allgemeines

1.1 Grundlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 02.02.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 109 „Gewerbegebiet Martin-Luther-King-Straße“ gefasst, um eine Teilfläche von ca. 0,48 ha als Gewerbegebiet festzusetzen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hanau und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 47/18 und 14/1 in der Flur 61.

1.2 Ziele und Zwecke

In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss heißt es zu den Zielen der Planung:

Die Entwicklung des Plangebiets ergibt sich zunächst aus konkreten Anfragen nach entsprechenden Gewerbegrundstücken. Die mit dem Bebauungsplanverfahren angestrebte Nutzungsänderung ist aber auch aus verschiedenen anderen Gründen städtebaulich höchst erwünscht. Das Plangebiet ist eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Zudem ist die Erschließung durch die gut ausgebaute, breite Martin-Luther-King-Straße in jeder Hinsicht gewährleistet. Zu sehen ist weiterhin, dass das Plangebiet relativ gut und direkt an das überörtliche Straßennetz – also die B 45 und die Autobahnanschlussstelle Hanau Nord – angebunden ist.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich wurde mit Ausarbeitung des Vorentwurfs verändert, um praktischen Gesichtspunkten der Grundstücksnutzung Rechnung zu tragen und die im Norden des Flurstücks Nr. 47/18 nachgewiesenen Altlasten nur noch geringfügig zu tangieren. Die Ausdehnung des Geltungsbereichs wurde im Norden verringert, dafür aber im Westen erweitert, so dass nun auch Teile des Flurstücks Nr. 13/1 einbezogen sind.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird den Vorgaben des BauGB entsprechend im Regelverfahren aufgestellt. Dies beinhaltet u.a. ein zweistufiges Beteili-

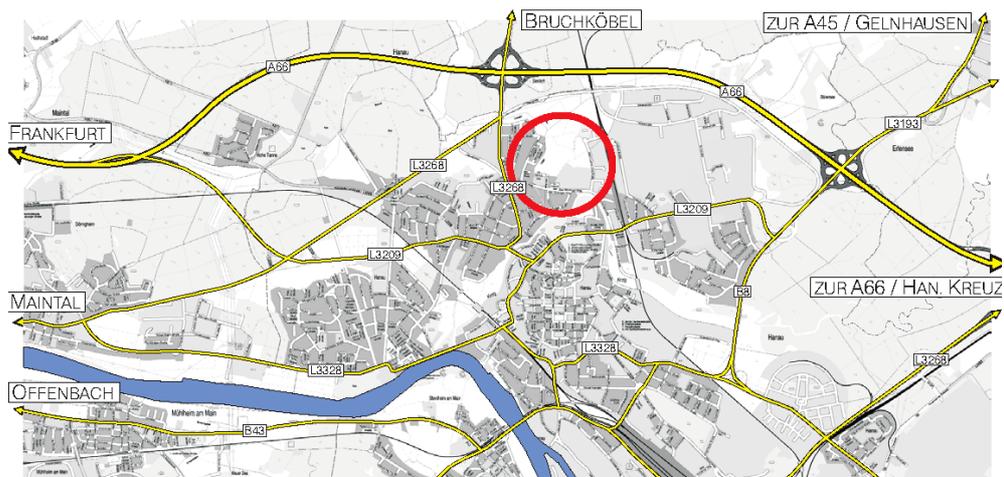


gungsverfahren sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts i.S. von § 2a BauGB. Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.2.2009 bis einschließlich 6.3.2009. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 19.2.2009 mit Fristsetzung bis einschließlich 23.3.2009.

2 Bestandssituation

2.1 Lage und Erschließung

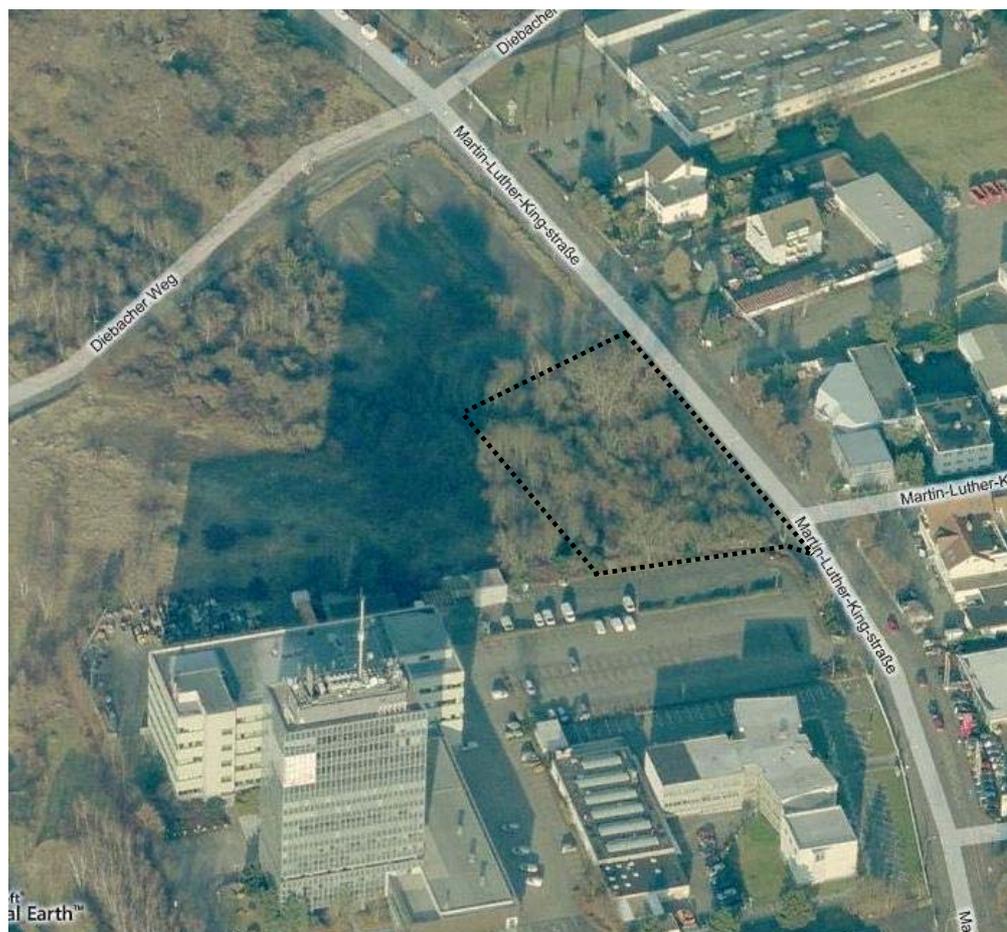




im Osten in den Stadtteil Lamboy und zum Bahnhof Hanau Nord. Im Norden endet die Straße an der August-Schärttner-Halle („Die Halle für Kultur & Sport“ – s. Zeichnung).

Die Martin-Luther-King-Straße ist in Bezug auf Querschnitt und Ausbau sehr gut für den gewerblichen Verkehr geeignet. Auf der breiten Fahrbahn kann nur in kleinen Teilabschnitten geparkt werden. Für die meisten Straßenbereiche gelten Parkzeitenbeschränkungen oder es sind Sperrflächen markiert. In die breiten Gehwege sind beidseitig farblich abgegrenzte Radwegstreifen integriert. Das Plangebiet ist durch die Buslinie 3 an das ÖPNV-Netz angebunden.

Neue Maßnahmen zur Sicherstellung der Erschließung sind – abgesehen von den direkten Grundstücksanschlüssen – insgesamt nicht erforderlich.



Luftbild vom Plangebiet (Quelle: Virtual Earth)



2.2 Gewerbegebiet an der Martin-Luther-King-Straße

Auffälligstes Gebäude ist im Südwesten das von der Telekom genutzte Hochhaus am Alten Rückinger Weg. Im Anschluss daran, an der Einmündung der Martin-Luther-King-Straße, ist eine Elektrogroßhandlung sowie, nördlich davon, der Gebäudekomplex der Kreishandwerkerschaft. Hier im Westen wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, um die derzeitige Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Vorgesehen ist statt der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“, die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets.

Östlich der Martin-Luther-King-Straße bzw. an den zwei davon abgehenden kurzen Stichstraßen findet man eine relativ heterogene Struktur kleinerer und mittlerer Unternehmen. Der südliche Gebietsteil um die dortige Stichstraße wird von Autobranchen dominiert (3 Autohändler, ein Reifendienst, eine Autovermietung). An der Einmündung der Martin-Luther-King-Straße in den Alten Rückinger Weg befindet sich ein größerer Gebäudekomplex eines regionalen Bildungswerks der Wirtschaft, der „Gesellschaft für Wirtschaftskunde“. Dieses Gebäude war zur Zeit der Bestandserfassung im Erdgeschoss zur Kreuzung hin teilweise ungenutzt.

Der nördliche Gebietsteil wird von Handwerksbetrieben geprägt. Auffällig sind mehrere Bedachungsunternehmen. In einem Grundstückswinkel ist auch ein Handelsunternehmen, das als „factory outlet“ firmiert. Wichtiger und auffälliger ist in diesem Teil des Gebiets die Durchmischung mit Wohnungen, wobei sich auch reine Wohnhäuser finden, die nicht oder nicht ohne weiteres mit Betrieben im Gebiet in Verbindung zu bringen sind. Man hat es also mit einer kleinen „Gemengelage“ zu tun, wobei wechselseitige Störungen von Wohnen und Gewerbe nicht bekannt sind. Prägend für den Gebietscharakter und im übrigen planungsrechtlich vorgegeben ist das Gewerbe.

Der ganz überwiegende Teil der Gewerbebauten ist ein-, maximal zweigeschossig. Vorherrschend sind Flachdächer. Höher sind die beiden größeren Bürogebäude von Kreishandwerkerschaft und Gesellschaft für Wirtschaftskunde – letztere ist mit 4 Vollgeschossen neben der Telekom das höchste Gebäude im Umfeld.



Insgesamt hat man es mit einem für weitere gewerbliche Aktivitäten wenig empfindlichen Umfeld zu tun. Aufgrund der Bestandssituation wird es die Aufgabe der Bauleitplanung sein, eine Weiterentwicklung der eher „robusten“ gewerblichen Nutzung zu sichern – und umgekehrt eine Unterwanderung mit Einzelhandelsbetrieben und nicht dem Gewerbe zuzuordnenden Wohnungen zu verhindern bzw. zu beschränken.

2.3 Weiteres Umfeld

Im weiteren Umfeld sind im Süden, am Alten Rückinger Weg, Geschosswohnungsbauten aus der Nachkriegszeit. Im Anschluss an die Gewerbebebauung im Osten folgt die Bahnlinie Hanau – Friedberg, deren Bedeutung im Güterverkehr liegt¹ und das brachliegende Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. In der Nachbarschaft der August-Schärttner-Halle ist ein größeres Areal durch Landfahrer genutzt und durch deren mobile Wohnmöglichkeiten geprägt. Bei den Bereichen nördlich und nordwestlich des Plangebiets handelt es sich um Depo-nieflächen („Monte Scherbelino“) und Brachland.



Gebietszufahrt, Kreuzung Alter Rückinger Weg / Martin-Luther-King-Straße

¹ Wikipedia: „Die Bedeutung der Strecke liegt im Güterverkehr. Sie bildet den Teil einer Magistrale Ruhrgebiet–Bayern. ... Im Personenverkehr wird sie ausschließlich von Regionalbahnen ... befahren.“



Gewerbliche Nutzungen im Umfeld

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Ausgangslage, Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 47/18, 13/1 und 14/1 in der Flur 61. Es gliedert sich an die bestehenden Gewerbegrundstücke an und wird in östlicher Richtung durch die Martin-Luther-King-Straße begrenzt.

Umfeld

Der erweiterte Untersuchungsraum wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange an den Wirkraum des Vorhabens angepasst.



Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die bei der Stadt Hanau verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen waren insbesondere

- die übergreifenden Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans,
- Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Hanau von 2003
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BNatSchG für die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, KV vom 01.09.2005
- die gesetzlichen Vorgaben des BImSchG,
- das Klimagutachten der Stadt Hanau von 1992.

Regionalplanung

Im Regionalplan 2000 für Südhessen ist die Fläche dem „Siedlungsbe-
reich Bestand“ zuzuordnen. Die Abgrenzungen im Detail sind maß-
stabsbedingt nur näherungsweise erkennbar, da die Größe der betref-
fenden Flächen unter der Darstellungsgrenze des Regionalplans liegt.
Eine Inanspruchnahme für kleinere gewerbliche Vorhaben ist laut Stel-
lungnahme des RP mit den Zielen der Raumordnung und Landespla-
nung vereinbar, ein Änderungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Flächennutzungsplanung

Sowohl im gültigen Flächennut-
zungsplan als auch im Entwurf des
regionalen Flächennutzungsplans
ist das Plangebiet nicht als ge-
werbliche Baufläche dargestellt,.

Der wirksame Flächennutzungs-
plan stellt eine gemischte Bauflä-
che dar. Von dieser gemischten
Baufläche wird nur der Streifen an
der Martin-Luther-King-Straße für
die Planung beansprucht.



Das Plangebiet entwickelt sich also nicht aus der vorbereitenden Bau-
leitplanung, so dass eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans
erforderlich ist.



Östlich der Martin-Luther-King-Straße sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nach Süden grenzt das Gebiet an Flächen für den Gemeinbedarf (Post, Schule). Im Westen sind Wohnbauflächen mit einer Kennzeichnung für Kirche / kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für sonstige Gemeinschaftseinrichtungen dargestellt.

In diesem bestehenden Zusammenhang ist die Flächennutzungsplanänderung städtebaulich zu begründen.

Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Hanau (05/2003)

In der Entwicklungskonzeption des landschaftsplanerischen Gutachtens der Stadt Hanau ist das Plangebiet als Gehölzfläche dargestellt.

Im Bestandsplan ist das Gebiet überwiegend als gehölzreiche Sukzessionsfläche mit Ruderalfluren im südwestlichen Randbereich dargestellt.

Bauleitplanung

Die Planung betrifft keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Umfeld des Plangebiets wird derzeit für das Telekom-Areal der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Rückinger Weg“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 2008). Die Gewerbebebauung im Osten ist ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB entstanden. Bebauungspläne weiter im Süden am Alten Rückinger Weg (u.a. B-Plan Nr. 71 Antoniterstraße/ Dartforder Straße) sind für das Plangebiet nicht weiter relevant.

Schutzgebiete

Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.2 Untersuchungsraum

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Prinzip auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Dies ist mit der Lage des Plangebiets im baulich genutzten Bereich zu begründen. Allerdings werden die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld berücksichtigt und bewertet.



3.3 Bestandsaufnahme und –bewertung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme fand eine umfassende Kartierung der vorhandenen Vegetationseinheiten statt, um eine fundierte Basis für die weitere Bearbeitung zu erlangen und eine gesicherte Bewertung und Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planung zu ermöglichen.

Eine erste Kartierung erfolgte außerhalb der Vegetationsperiode. Im Rahmen dieser Geländeaufnahme wurden strukturelle Faktoren und einzelne Arten erfasst, die in der Winterruhe eindeutig zu bestimmen waren.

Das Gebiet charakterisiert sich z.Z. als fast geschlossene Vorwaldstruktur. Der nördliche Randbereich der Fläche umfasst eine Teilfläche eines geschotterten Parkplatzes, im südwestlichen Planungsraum greift der Geltungsbereich noch kleinräumig in eine gehölzfreie Wiesenbrache ein.

Im Gelände ist und wird weiterhin eine erhebliche Menge Abfall abgelagert, zudem wird das Gelände als Abort regelmäßig frequentiert.

In der Vegetationsstruktur können folgende Einheiten differenziert werden:

Vorwaldflächen/Pionierwald

Das Areal ist in seiner Bestandszusammensetzung als überwiegende Sukzessionsfläche mit teilweise älterem Baumbestand zu beschreiben. Bei dem südöstlichen Teilbereich handelt es sich vermutlich um einen offen gelassenen Kleingarten bzw. eine alte Streuobstwiese, worauf der Bestand aus alten Obstbäumen (überwiegend Zwetschen, vereinzelt Apfelbäume) schließen lässt. Weiterhin konnten in der Gehölzfläche Areale mit Gruppen aus Feldahorn (*Acer campestre*), Espen (*Populus tremula*) und Birken (*Betula pendula*) kartiert werden. Als Überhälter stocken in der Fläche auch Eichen (*Quercus species*), Salweiden (*Salix caprea*), Vogelkirschen (*Prunus avium*), Espen und Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*), die z.T. Stammdurchmesser zwischen 30 und 50 cm aufweisen. In der Strauchvegetation dominieren alte Holunderbüsche (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und dichte



Brombeergebüsche (*Rubus fruticosus*). Als Neophyten haben sich in der Gehölzfläche auch der Japan-Knöterich (*Reynoutria japonica*) und der Flieder (*Syringa vulgaris*) angesiedelt, wobei sich der Japan-Knöterich bereits flächig in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ausgebreitet hat.

Ruderales Gesellschaften

In der Vegetationsgemeinschaft der Ruderalfluren können im Planungsraum zwei verschiedene Gesellschaften benannt werden.

In die Gehölzformation sind einzelne Freiflächen mit ruderaler Vegetation eingegliedert. Die Artenzusammensetzung ist der *Urtica-dioica*-(Brennnessel-) Gesellschaft in artenarmer nitrophytischer Ausbildung zuzuordnen.

Größere Brachflächen mit ruderaler Vegetation schließen sich an die Vorwaldgesellschaften in der südwestlichen Teilfläche des Geltungsbereiches an. Bei den Flächen handelt es sich um Wiesenbrachen mit zunehmender Ruderalvegetation, die Artenzusammensetzung weist auf einen eher trockenen Standort hin und ist der *Artemisitea*-(Beifuß) Gesellschaft zuzuordnen. Eine ähnliche Ausbildung der ruderalen Vegetation findet sich auch als schmaler Saum entlang des Parkplatzes.

Faunistische Aspekte

Naturgemäß sind in dem Gehölzbestand aufgrund der bestehenden Strukturen aus der Artengruppe der Vögel ubiquäre Vertreter aus der Gruppe der kleinen Singvögel zu erwarten, die die Gehölzfläche als Nahrungs- und Brutraum nutzen. Um einen detaillierten Überblick über die faunistische Ausstattung des Untersuchungsgebietes zu erhalten, wurden im Zeitraum April bis Mitte Mai 2009 drei Begehungen zur Erhebung der Fauna durchgeführt. Dieser beschränkte Untersuchungsumfang ist aufgrund des kleinräumigen Planungsraumes nach Rücksprache mit dem Umweltamt Hanau ausreichend.

Ergebnis der Begehungen

Das Untersuchungsgelände ist stark durch anthropogene Störungen geprägt. Zahlreiche Wege und Pfade durchschneiden das sehr kleine



Gebiet, wodurch es praktisch keine Rückzugsmöglichkeiten für Brutvögel gibt. Dementsprechend konnten nahezu keine im Gelände brütenden Vögel festgestellt werden. Revier markierende Gesänge wurden vereinzelt festgestellt, die Niststandorte der jeweiligen Arten lagen jedoch außerhalb des Plangebiets. Bei den im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten handelt es sich fast ausschließlich um Nahrungsgäste. Im weiteren Jahresverlauf ist mit zunehmender Vegetationsdichte die Brut, insbesondere von Grasmückenarten, wahrscheinlich.

Im Gelände finden sich erhebliche Menge Abfall und zudem wird das Gelände als Abort regelmäßig frequentiert.

Mit Ausnahme der Vögel wurden auch eine Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als Einzeltier im Randbereich des Planungsraumes beobachtet. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist der überwiegende Teil des Geländes nicht als Habitat für die Zauneidechse geeignet. Dagegen verfügen die angrenzenden Flächen über ausreichende Ausweichmöglichkeiten und Habitatstrukturen für eine mögliche Zauneidechsenpopulation. Eine Gefährdung der Art im Eingriffsbereich ist ausgeschlossen.

Im Bereich einer einseitig abgestorbenen Eiche wurde nach Hirschkäferlarven gegraben, da dieser Standort das Vorkommen des Hirschkäfers vermutet ließ. Es wurden keine Larven festgestellt.

Weiterhin wurden Steine und Schutt gewendet, um darunter verborgene Arten zu suchen. Es wurden keine relevanten Tierarten festgestellt.

Im Folgenden sind die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Arten tabellarisch aufgeführt. Weiterhin wurde der Schutzstatus der jeweiligen Art vermerkt.



Bezeichnung		Schutzstatus		
Art lateinisch	Art deutsch	BNatSchG	VSR	FFH
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	b	-	IV
Vögel				
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise	b	ja	-
Carduelis chloris	Grünling	b	ja	-
Columba palumbus	Ringeltaube	b	ja	-
Corvus frugilegus	Saatkrähe	b	ja	-
Emberiza citrinella	Goldammer	b	ja	-
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	b	ja	-
Fringilla coelebs	Buchfink	b	ja	-
Garrulus glandarius	Eichelhäher	b	ja	-
Parus caeruleus	Blaumeise	b	ja	-
Parus major	Kohlmeise	b	ja	-
Pica pica	Elster	b	ja	-
Picus viridis	Grünspecht	b	ja	-
Prunella modularis	Heckenbraunelle	b	ja	-
Phylloscopus collybita	Zilzalp	b	ja	-
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	b	ja	-
Sylvia communis	Dorngrasmücke	b	ja	-
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig	b	ja	-
Turdus merula	Amsel	b	ja	-
Turdus philomelos	Singdrossel	b	ja	-

Im Bestand konnten während der Kartierarbeiten zwei Elsternester festgestellt werden, die derzeit nicht genutzt werden. Weiterhin ist das Areal von einer größeren Kaninchenpopulation besiedelt, was durch zahlreiche Kaninchenbauten deutlich zu erkennen ist.

Fazit

Die Artenerhebungen im geplanten Gewerbegebiet Martin-Luther-King-Straße haben mit Ausnahme der Zauneidechse (FFH-Anhang IV-Art) keine relevanten Tierarten mit besonderem Schutzstatus ergeben. Eine Beeinträchtigung der Art durch die Umwandlung des Areals kann auf-



grund der angrenzenden Ausweichflächen ausgeschlossen werden. Zudem handelt es sich um einen Einzelfund am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Population ohnehin eher in den angrenzenden Bereichen aufhält.

Bei den angetroffenen Vögeln handelte es sich zum Zeitpunkt der Begehungen ausschließlich um das Gebiet frequentierende Nahrungsgäste, Brutstandorte wurden nicht festgestellt. Eine noch erfolgende mögliche Brut der Grasmücken-Arten wird durch die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit ausgeschlossen.

Aus den genannten Gründen ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich.

Naturräumliche Grundlagen

Der Untersuchungsraum liegt im Norden von Hanau, im Main-Kinzig-Kreis. Er wird nach Klausing (1988) der naturräumlichen Einheit der Hanau-Seligenstädter Senke zugeordnet, die eine Teileinheit der Untermainebene bildet. In einer weiteren Untergliederung befindet sich der Untersuchungsraum in der Einheit des Wilhelmsbad-Wolganger Flugsandgebiets.

Der Naturraum befindet sich zwischen 103 und 109 m ü. NN. Das Plangebiet selbst liegt auf einer Höhe von ca. 103,8 m und ist, abgesehen von den anthropogenen Aufschüttungen eben ausgebildet.

Geologie und Böden

Durch Absenkungsvorgänge seit dem Tertiär haben sich verschiedene Sedimentschichten abgelagert. Der am stärksten abgesunkene Bereich im östlichen Teil des Hanauer Beckens, zu dem das Stadtgebiet gezählt werden kann, wird als Hanau-Seligenstädter Senke bezeichnet. Auf diese Kalksteine, Mergeltone und Basalte wurden durch den Main und seine Zuflüsse quartäre Ablagerungen (hauptsächlich Kiese und Sande) aufgeschüttet. Durch den Wechsel von Aufschütten und Einschneiden bildeten sich treppenförmig übereinander angeordnete Terrassen, von denen sich im Hanauer Becken mindestens sechs unterscheiden las-



sen. In der zweiten Hälfte der letzten Kaltzeit (~ 18.000 v. Chr.) wurden durch Auswehungen von feineren Sedimentbestandteilen bis zu 5 m mächtige Flugsanddecken abgelagert, welche lokal auch zu kleinen Dünen aufgeweht wurden. Die jungpleistozänen Terrassenkörper (T7, T6) von Main und Kinzig verzahnen sich im Stadtgebiet von Hanau miteinander. Sie werden flächenhaft meist von Hochflutsedimenten bedeckt. Es wird dabei zwischen einem älteren (pleistozänen) Hochflutlehm einem jüngeren (holozänen) Auenlehm unterschieden. Beide sind kalkhaltig und weisen einen vorwiegend schluffigen (z. T. lehmigen, sandigen) Charakter auf. Nach der geologischen Karte finden sich im direkten Plangebiet ältere Hochflutlehme der Kinzig in flächenhafter Verbreitung. In nördlicher Richtung schließen sich in der Fallbachaue holozäne Auenlehme an.

Die Bodenbildung fand im Untersuchungsraum hauptsächlich in den pleistozänen Hochflutlehm und dem aus Flugsand aufgelagerten Decksediment statt. Der vorherrschende Bodentyp im nördlichen Untersuchungsraum ist der Auegley. Das direkte Plangebiet wurde wie auch das übrige Stadtgebiet von Hanau in den bodenkundlichen Erhebungen nicht erfasst. Die Gleye besitzen ein überwiegend geringes bis mittleres Wasserspeichervermögen. Die Durchwurzelbarkeit der Böden wird durch den Grundwasserstand begrenzt. Für ackerbauliche Nutzung sind sie nicht geeignet. Für Grünlandstandort bieten sie dagegen bessere Voraussetzungen.

Durch die angrenzenden Bautätigkeiten wurden die natürlichen Bodentypen im Umfeld durch Aufschüttungen und Abgrabungen nachhaltig verändert und zerstört. Die großflächigen Aufschüttungen nördlich des direkten Plangebietes sind in der geologischen Karte (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, 1998) verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die in den 1960er Jahren mit Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll verfüllt wurde (Deponie Ruhebank). Auch das Plangebiet, welches außerhalb des Deponiegeländes liegt, wurde nach Aussagen der Stadt Hanau großflächig aufgefüllt.

Klima

Das Gebiet befindet sich in einer für Hessen sehr warmen und trockenen Region und weist subkontinental geprägtes Klima auf (Deutscher



Wetterdienst 1981). Die jahreszeitliche Schwankung der mittleren Lufttemperatur ist mit 19° C relativ groß. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 600 und 700 mm.

Stadtklimatisch ist die Fläche als Stadtrandklima mit Kaltluftentstehungsraum (Sukzessionsfläche) einzuordnen. Die Ausgleichsfunktion für das Stadtrandklima wird als gering bis neutral eingestuft, durch das Kaltluftentstehungsgebiet jedoch aufgewertet (KLIMAGUTACHTEN HANAU 1992, KARTE 13).

Hydrologie

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In dem Plangebiet steht Grundwasser oberflächennah an (ca. 2 - 3 m unter Geländeoberkante).

Nach dem Gutachten für eine Gefährdungsabschätzung für Baumaßnahmen im Bereich der Deponie Ruhebank (Frank, 2009; im Auftrag der Stadt Hanau, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz) treten im Abstrom der Altablagerungen im Grundwasser erhöhte Konzentrationen an organischen und anorganischen Schadstoffen auf.

Falls bei Eingriffen in den Untergrund Grundwasserhaltungen/-absenkungen erforderlich werden, ist darauf zu achten, dass auf Grund der Nutzungshistorie und der bisherigen Erkenntnisse über vorhandene Grundwasserverunreinigungen im Oberstrom mit Belastungen des Grundwassers im Plangebiet zu rechnen ist.

Die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Main-Kinzig-Kreises weist darauf hin, dass für Grundwasserhaltungen/-Absenkungen wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen und vom Vorhabensträger zu beantragen sind. Es ist absehbar, dass geförderttes Grundwasser vor einer Ableitung aufbereitet / abgereinigt werden muss.

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.



Potentiell natürliche Vegetation

Das Plangebiet würde ohne anthropogenen Einfluss mit einem artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellaria-Carpinetum) bestockt sein.

Nutzung und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist zur Zeit ungenutzt. Da es nicht eingezäunt und somit zugänglich ist betrifft die landschaftsplanerische Einordnung als „Vorwaldfläche – Pionierwald“ somit eine verwahrloste Restfläche, deren bauliche Entwicklung aus städtebaulichen Gründen dringend erwünscht ist.

Der Planungsraum ist am Stadtrand gelegen und schließt in südlicher Richtung an die Gewerbeflächen der Telekom an. Westlich grenzen Grünflächen an die zu überplanende Fläche, die sich, mit Unterbrechung des Diebacher Weges, bis zur Fallbachau erstrecken. In nördlicher Richtung folgt nach einem Parkplatz der mit Gehölzen bestockte Müllberg (Monte Scherbelino). Auf der gegenüberliegenden Seite der Martin-Luther-King-Straße befinden sich Gewerbe- und teilweise auch Privatgrundstücke mit Wohnbebauung sowie ein Areal mit "Behelfswohnungen" (Wohnwagen). An diesen Bereich schließt sich das Gelände der August-Schärttner-Halle an.

Aufgrund der genannten Faktoren vermittelt die Martin-Luther-King-Straße in diesem Abschnitt einen sehr weitläufigen Stadtrandcharakter.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich meist beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Diese sind in diesem durch Gewerbe geprägten städtischen Umfeld grundsätzlich zumutbar. Ebenso verhält es sich in Bezug auf die Erholungsnutzung im Gebiet.



Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die Versiegelung eines Großteils der Fläche und die Errichtung der baulichen Anlagen. Auswirkungen sind hierbei auf die Schutzgüter Boden, (Wasser), Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung als Gewerbegebiet. Wesentlich ist hierbei das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das auf der Martin-Luther-King-Straße zu erwarten ist. In begrenztem Umfang betreffen diese Auswirkungen auch Wohnungen östlich der Martin-Luther-King-Straße. Da diese Wohnungen insgesamt bereits den Einflüssen der vorhandenen Gewerbebetriebe unterliegen, ist durch die im Plangebiet eröffneten Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf Störungen nicht von einer grundsätzlich relevanten Veränderung auszugehen. Diese Beurteilung ist auch für das weitere Umfeld, also insbesondere die am Alten Rückinger Weg gelegene Wohnbebauung, zutreffend. Die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Grundstücksflächen mit dem Plangebiet ist in Bezug auf betriebsbedingte Wirkfaktoren prozentual zu vernachlässigen.

Ähnlich ist die Einschätzung in Bezug auf die in den unbebauten Bereichen im Norden und Nordosten durchaus gegebene Freizeitnutzung (Ausführen von Hunden u.ä.).

Schutzgutbezogene Betrachtung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bebauung des Geländes mit Gewerbegebäuden sowie die notwendigen Zuwegungen und Parkplatzflächen führen unter Berücksichtigung des plangegebenen Zustandes zu einem dauerhaften Verlust von rd. 4.400 m² Gehölz- und Ruderalfläche für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Wertigkeit ist als mittel einzustufen. Insbesondere für die Fauna stellt das Bauvorhaben einen nachhaltigen Verlust von Nahrungsraum in einem durch geschlossene Bebauung geprägten Stadtgebiet dar. Grundsätzlich bestehen jedoch in den angrenzenden Flächen (Gehölzbestand am und um den Monte Scherbelino, Fallbachaue etc.) genügend Aus-



weichmöglichkeiten. Zudem ist prinzipiell aufgrund der Vorbelastungen des Planungsraumes ein Gewöhnungseffekt der vorkommenden Spezies an anthropogene Störungen anzunehmen.

Eine Beeinträchtigung von wild lebenden Tieren und Pflanzen der besonders geschützten Arten kann innerhalb des Geländes ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser Arten gewonnen werden. Ein Gutachten gemäß § 42 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift die Planung in das Schutzgut Boden ein. Im Rahmen der Freiflächengestaltung kommt es zur Versiegelung bzw. Überbauung von insgesamt rd. 3.817 m² bislang unversiegelter Flächen, so dass die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig verloren gehen. Es sind zwar Böden mit anthropogener Vorbelastung im Plangebiet vorhanden, darüber hinaus wird jedoch durch die ermöglichten Baumaßnahmen auch das Potential der Bodenfunktion zerstört.

Schutzgut Wasser

Versiegelung und weitergehende Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Bodenkörper. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Aussagen zur örtlichen Versickerung können sich bis dato nur aus der Bodenkarte ableiten. Danach ist davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gut zu beurteilen ist. Allerdings ist vor dem Hintergrund der Altlastenproblematik die Versickerung von Niederschlagswasser nur unter bestimmten technischen Randbedingungen möglich.² Konkrete Aussage hierzu können erst nach einem detaillierten Baugrundgutachten getroffen werden.

² FB 7 / Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 19.3.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB, S. 2f



Weitere Informationen werden zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen zu erarbeiten sein. Planungsrechtlich gibt es keine sinnvolle Basis für Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser.

In Bezug auf den Grundwasserstand wird textlich darauf hingewiesen, dass ggf. entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz notwendig sind. Bei evtl. erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Klima

„Gemäß Klimagutachten der Stadt Hanau grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an einen Kaltluftentstehungsraum an. Das Klimagutachten fordert für den Bereich des B-Plans eine Reduzierung von Emissionen, die Verbesserung des Luftaustauschs, Immissionsschutzpflanzungen und Flächenentsiegelungen.“³

Die Planung bewirkt partiell eine dauerhafte Versiegelung des Bodens. Im Umfeld der versiegelten Flächen wird die Boden- und Lufttemperatur einen Anstieg erfahren. Hier kommt es zur Erweiterung von Wärmeinseln. Durch die Zunahme von weiterem Verkehr kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastungen. Die Filterfunktion der Gehölzinsel geht verloren.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Die Ermöglichung von Gewerbeflächen verursacht durch die neu entstehenden versiegelten bzw. in Anspruch genommenen Flächen einen Verlust von prägender Vegetation.

Durch die Lage in der bebauten Umgebung werden die Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet vor allem stadtbildwirksam. Letztlich wird eine Lücke in der Bebauung an einer gut ausgebauten Straße ge-

³ FB 7 / Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 19.3.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB, S. 2f



geschlossen. Damit geht die Chance einher, diesen Bereich und sein Umfeld aufzuwerten und somit auch die anschließenden Gewerbegrundstücke im Sinne einer positiven Entwicklung zu beeinflussen.

Nachhaltige Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild bzw. die anschließenden Grünflächen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Momentan ist die brachliegende Fläche des Änderungsbereichs praktisch funktionslos. Ein Betreten ist aufgrund des Bewuchses nur eingeschränkt möglich. Das Gelände ist weitgehend zugewachsen und bietet keine Aufenthaltsmöglichkeiten oder Erholungsfunktionen. Aufgrund von Müllablagerungen, dichtem Gehölz und mangelnder Einsehbarkeit macht das Gelände einen negativen Eindruck.

Eine Bebauung mit einer für das Umfeld geeigneten gewerblichen Nutzung würde die gute Erschließungssituation, die durch die B 45 und die ÖPNV-Anbindung gegeben ist, sinnvoll ausnutzen. Es wäre eine vergleichsweise umweltfreundliche Innenentwicklung die unter anderem in vollem Umfang auf vorhandenen Erschließungsanlagen, aufbauen kann. Ein Ausbau der vorhandenen Erschließung, insbesondere der flächenrelevanten Verkehrsanlagen, ist nicht erforderlich.

Empfindliche Wohn- und Erholungsnutzungen sind von der planungsrechtlich ermöglichten Entwicklung des Gebiets nicht in nennenswertem Umfang betroffen. Bei der Bebauung östlich der Martin-Luther-King-Straße handelt es sich im Sinne von § 34 BauGB um ein „GE“-Gebiet. Für die wenigen in diesem Gebiet vorhandenen Wohnungen ist bereits derzeit die Lage im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen prägend. Durch die in einigem Abstand im Plangebiet neu hinzukommende Gewerbenutzung wird diese Situation in Bezug auf die Wohnungen nicht negativ beeinflusst.

Im Gebiet selbst werden Wohnungen nur in dem Umfang zugelassen, wie es im Zusammenhang mit dem jeweiligen neuen Gewerbebetrieb erforderlich ist. Die sicher zu erwartenden Belastungen für diese Wohnungen durch störende Einflüsse von Gewerbebetrieben und Verkehrslärm liegen im Rahmen der Zulässigkeit gem. § 8 BauNVO. Dies gilt auch in Bezug auf Einflüsse der bereits vorhandenen gewerblichen



Nutzung und die relativ weit, nämlich etwa 175 Meter entfernte, noch dahinter verlaufende Bahnlinie nach Friedberg.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Hanau) anzuzeigen.

Umgang mit Altlasten

Die Relevanz von Altlastenbefunden für die Nutzungen im Plangebiet ist durch Planzeichnung und textliche Hinweise klargelegt. Auf die Ergebnisse der betreffenden Gutachten vom 5.8.2009 und vom 10.9.2010 wird verwiesen. Es sind 3 Unterscheidungen zu treffen.

1) Nordosten

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine ehemalige Hausmülldeponie. Hier wurde bis in eine Tiefe von ca. 6 m bis in die frühen 70er Jahre Hausmüll deponiert. Deren Kernbereich wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auszugehen ist davon, dass der Deponiebereich durch Böschungen und Auffüllungen im Umfeld noch in das Plangebiet eingreift. Da es bei derartigen Deponien noch viele Jahre nach der Schließung zu Ausgasungen kommt, hat die Stadt Hanau für die geplante gewerbliche Nutzung eine „Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen Gemeindemülldeponie Ruhebank und westlich der Martin-Luther-King-Straße in Hanau Nord“ durch das Büro Dr. Klaus Frank erstellen lassen. Die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens vom 05.08.2009 sind nicht festsetzungsrelevant.

2) Norden – Fläche 1 – Gutachten vom 10.9.2010

In Abstimmung mit dem Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz wurden hier zwei weitere Bodenluftmessstellen errichtet und bis Ende August 2010 beprobt. Im Ergebnis wurden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Gehalte an Kohlendioxid in der Bodenluft er-



mittelt. Nach Süden hin werden die CO₂-Konzentrationen immer geringer, was auf eine Gasdiffusion, ausgehend von der nördlich gelegenen Deponie Ruhebank, schließen lässt.

Grundsätzlich sollten Gebäude im Nordteil des Plangebietes, für die eine Unterkellerung geplant wird, so angelegt werden, dass keine Gasdiffusion von der Bodenluft in die Kellerräume möglich ist. – Dies wird im ergänzenden Gutachten 2010 eingehend erläutert.⁴

3) Süden – Fläche 2

Im Süden gibt es eine Verunreinigung des Bodens mit Mineralöl. Diese Altlast ist nicht kennzeichnungspflichtig nach BauGB, wurde aber zur Klarstellung als punktuelle Altlast in die Planzeichnung übernommen wurde. Dieser eingegrenzte Bereich, etwa 6 m³, ist im Rahmen der Bebauung auszukoffern und zu entsorgen.

Wechselwirkungen

Die Umweltprüfung ist nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein. Schließlich zeigt die Einbeziehung der umweltbezogenen Auswirkungen auch auf den Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, dass sich die Umweltprüfung nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt, sondern in einem umfassenden Ansatz eine Gesamtbetrachtung der Umweltbezüge der Planung ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist die durch die mit der Bauleitplanung ermöglichte Bebauung eine Arrondierung, Ordnung und Aufwertung der Siedlungsstruktur.

Wechselwirkungen sind im wesentlichen durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Weiterhin sind durch diesen Verlust Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Klima absehbar.

Die mikroklimatische Situation im Plangebiet wird sich durch die Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen verändern. Durch die

⁴ Ergänzende Bodenluftuntersuchungen, Büro Dr. Klaus Frank, 2010



angrenzenden Freiflächen ist jedoch nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima auszugehen, da diese weiterhin für den Luftaustausch zur Verfügung stehen.

Im Fazit ist die geplante Maßnahme als Eingriff einzustufen, was auch durch die Biotopwertbilanzierung verdeutlicht wird.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitigen Tendenzen verstärken. Im Zuge der fortschreitenden Sukzession würde sich aus der Vorwaldgesellschaft ein waldartiger Gehölzbestand mit dominierenden Laubbaumarten entwickeln. Gleichzeitig würden allerdings auch die negativen Erscheinungen in Bezug auf Vermüllung der Fläche zunehmen. Diese Erscheinungen könnten in Zukunft noch verstärkt auftreten. Durch eine Bebauung würden sie verhindert.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich festgesetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind geplant:

M1 Anlage einer Randbepflanzung

Zur städtebaulichen Einbindung der baulichen Anlagen in das Gebiet sieht die Planung vor, eine Randbegrünung durchzuführen. Bei den festgesetzten Pflanzbindungen ist auf die Auswahl heimischer Laubgehölze zu achten. Die Pflanzstreifen sollen eine Breite von 4 m aufweisen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen so weit möglich in die vorgesehenen Pflanzstreifen integriert werden.

M2 Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen

Zur städtebaulichen Einbindung der baulichen Anlagen in das Gebiet sieht die Planung vor, entlang der Martin-Luther-King- Straße auf der Länge des Geltungsbereiches hochstämmige Bäume zu setzen. Bei



den festgesetzten Pflanzbindungen ist auf die Auswahl heimischer Laubgehölze zu achten.

M3 Bauzeiten

Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur in den gesetzlichen Fristen vom 01.09 bis 28.02 durchgeführt werden.

M4 Arbeitsraum

Im Rahmen der baulichen Tätigkeit ist der Arbeitsraum auf ein Minimum zu beschränken. Die bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten. Hierfür sind geeignete Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18 920 durchzuführen. Weiterhin sind die vorhandenen Gehölzstrukturen so weit möglich in die vorgesehenen Pflanzstreifen zu integrieren.

M5 Wasserdurchlässige Beläge

Bei der Versiegelung von Parkplatzflächen sollte auf eine Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien geachtet werden und die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits gesicherten Erschließung des Gebiets durch die Martin-Luther-King-Straße und der umliegenden gewerblichen Nutzungen, sowie der Nachfrage, bietet sich die Fläche für die Ausweisung von Gewerbeflächen an. Durch die Ausweisung auf dieser Fläche wird dem städtebaulichen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung getragen und einer weiteren Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich vorgebeugt.

Andere Entwicklungen sind städtebaulich nicht vorstellbar. Bestrebungen, im Umfeld ein Wohngebiet zu entwickeln, sind in der Vergangenheit an gebietsbezogenen Hindernissen gescheitert.

3.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Nutzungstypen entsprechen der Wertliste nach Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV).



Eine überschlägige Bilanzierung, die in erster Linie Orientierungshilfe für die weiteren Festlegungen ist, ergibt folgendes Bild.

Bestand

Typ Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche qm	Wert	Biotopwert
01.152	Pionierwald; Sukzession	4100	32	131200
04.110	Traufe Einzelbaum	720	31	22320
09.210	Ruderalflur, nitrophytisch	250	36	9000
09.220	Ruderalflur	70	36	2520
10.530	Schotter	351	6	2106
	Gesamt	4771		167146

Planung

Für die Bilanzierung des Zustandes bei Umsetzung der Planung wird als feste Größe eine sehr hohe, wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebiets angenommen. Diese hohe Ausnutzung erscheint im übrigen, abgesehen von allen planungsrechtlichen Erwägungen, auch vertretbar, weil die Eingriffswirkung in gewissem Umfang durch das „grüne“, baulich kaum genutzte Umfeld kompensiert wird.

Bei den verbleibenden Freiflächen wird davon ausgegangen, dass sich ein nennenswerter Flächenanteil betrieblichen Erfordernissen unterordnen und letztlich gärtnerisch gestaltet werden wird.

Die planungsrechtlichen und praktischen Möglichkeiten der Kompensation konzentrieren sich damit zunächst auf die Randeingrünung.

Typ Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche qm	Wert	Biotopwert
02.600	Randeingrünung	500	20	10000
04.110	Neupflanzung Straßenbäume	6	31	186
10.510	Vollversiegelung	3817	3	11451
11.221	Gepflegte Grünflächen	454	14	6356
	Gesamt	4771		27993



Beim Ausgangswert von rd. 167.146 Punkten ist der Eingriff im Plangebiet damit nur zu einem kleinen Teil ausgleichbar. Es bleibt eine rechnerische Restdifferenz von 139.153 Punkten.

Die unvermeidbaren negativen Auswirkungen können nur partiell im Plangebiet ausgeglichen werden. Der aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung verbleibende Anteil an Kompensationsmaßnahmen, der nicht im Gebiet nachgewiesen werden kann, soll durch das Ökoko-Konto der Stadt Hanau kompensiert werden. Hierfür wird folgende Fläche zur Verfügung gestellt:

Die Kompensationsfläche liegt in der Gemarkung Groß-Steinheim, und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 33 in der Flur 8. Von der Gesamtmaßnahme mit 22.589 m² und einem Biotopwert von 903.560 Punkten wird eine Teilfläche von rd. 3.370 m² mit einem Biotopwert von 134.800 Punkten beansprucht.

3.6 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt auf Grundlage des Bilanzierungsverfahrens nach den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§6 HNatG Abs. 3) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005.

Keine Unterlagen lagen u.a. über Bodenaufschlüsse vor. Die darauf beruhenden Kenntnislücken konnten aufgrund der Verhältnismäßigkeit toleriert werden.

Die für die Beurteilung der ehemalige Deponie angewendeten Verfahren und Bewertungsmethoden werden in der Gefährdungsabschätzung beschrieben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Beschreibung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Landschaftsplanerische Gutachten der Stadt Hanau sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.



Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da lediglich eine relativ kleinräumige Arrondierung vorgesehen ist und der Eingriff keine hochwertigen Biotopstrukturen zerstört, ist auch nach Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Aus diesen Gründen kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

Falls wider Erwarten erheblich negative Umweltauswirkungen auftreten, wird seitens der Stadt Hanau geklärt, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

4 Planung

4.1 Allgemeines / Planungsrechtliche Gesichtspunkte

Entsprechend den Zielen des Aufstellungsbeschlusses und der städtebaulichen Situation des Umfeldes geht es planungsrechtlich um die Entwicklung eines „robusten“, auch von kleineren Betrieben gut zu nutzenden Gewerbegebietes.

Die Abgrenzung des Plangebiets nimmt im Norden Rücksicht auf die ehemalige Deponiefläche. Deren Kernbereich wird nicht mehr tangiert, so dass größere Vermarktungshindernisse in Bezug auf Altlasten ausgeschlossen sein sollten. Im Westen wird auf einen Parzellenversprung des Telekom-Areals Bezug genommen. Damit entsteht eine Tiefe des Plangebiets = Erschließungstiefe von ca. 58 m. Das ermöglicht die Vermarktung von bis zu 3 Grundstücken mit einer Breite zwischen 25 und 30 m. Erfahrungsgemäß sind solche Zuschnitte für Grundstücke von gut 1.000 bis zu ca. 2.000 qm für gewerbliche Nutzungen gut geeignet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als Gewerbegebiet (GE) i.S. von § 8 BauNVO festgesetzt.

Textlich ist die Nutzung so eingeschränkt, dass die in diesem Zusammenhang störenden bzw. nicht erwünschten Nutzungen ausgeschlossen sind.



Dies betrifft aus heutiger Sicht insbesondere den **Einzelhandel** mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Hanauer Liste“ bzw. Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher wenden. Um die Entstehung solcher Verkaufsstellen zu verhindern, sind im Geltungsbereich lediglich Betriebe des Einzelhandels zulässig, deren Warensortiment nicht in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) aufgeführt wird.

Ebenfalls durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen sind **Tankstellen**. Außerdem sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Vergnügungsstätten**) nicht zulässig.

Allgemein zugelassen werden hingegen die **Wohnungen** gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Eine städtebauliche Begründung für deren Ausschluss wird aufgrund der Entwicklung des Gewerbegebiets östlich der Martin-Luther-King-Straße, gerade in den nördlichen Bereichen, nicht gesehen. Letztlich wird man gerade für die Inhaber kleinerer Betriebe in der uneingeschränkten Option, auf dem Firmengrundstück zu wohnen, auch einen Ansiedlungsanreiz sehen können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist ein gut nutzbares, wirtschaftliches Grundstücksangebot. In diesem Sinne wird eine **GRZ** von 0,8 und eine **GFZ** von 2,0 festgesetzt: Das ist eine für Gewerbegebiete übliche Festsetzung, die sich städtebaulich ohne weiteres aus dem Bestand in der Nachbarschaft ableitet und erwarten lässt, dass sich die planungsrechtlich gesicherte Bebauung in diese Nachbarschaft gut einfügt.

Mit der Festsetzung der offenen **Bauweise** wird der angestrebten Nutzung durch kleinere und mittlere Unternehmen Rechnung getragen und auf die Maßstäblichkeit in der Nachbarschaft eingegangen. An eine Nutzung durch lediglich ein größeres Unternehmen ist nicht gedacht.

Auf den 4 m tiefen **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** im Norden und Westen soll eine Eingrünung entstehen, die das Gebiet einer-



seits einfasst und andererseits zumindest für eine partielle Verringerung des Eingriffsdefizits sorgt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten **Baugrenzen** halten straßenseitig einen Abstand von 5 m ein. Analog zur vorhandenen Bebauung bzw. Grundstücksnutzung im Umfeld können in diesen Flächen, soweit sie nicht als Grünfläche gestaltet werden, Stellplätze angeordnet werden. Mit einer textlichen Festsetzung wird geregelt, dass diese Stellplätze „von innen“, grundstücksseitig, erschlossen werden. Ein Überfahren des Fußwegs soll nur im Zusammenhang mit der regulären Grundstückszufahrt, die auf eine **Zufahrt** pro Baugrundstück beschränkt ist, erfolgen.

4.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung erfolgt keine Festsetzung zum Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse. Textlich festgesetzt wird, dass die Höhe der baulichen Anlagen 12 m nicht überschreiten darf. Der Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist textlich verdeutlicht und auf die vorgelagerte Verkehrsfläche bezogen.

Mit diesen Vorgaben fügt sich die künftige Bebauung städtebaulich in ein Umfeld, das mit einer großen Zahl ein- bis zweigeschossiger Gebäude überwiegend Gebäudehöhen von weniger als 10 m aufweist. Die festgesetzte Gebäudehöhe eröffnet darüber hinaus den Spielraum für mehrgeschossige Bürobauten usw. – analog zur Bebauung östlich der Einmündung der Martin-Luther-King-Straße in den Alten Rückinger Weg. Letztlich kann sich im Plangebiet so die heterogene Struktur der Nachbarschaft weiter entwickeln.

4.5 Randeingrünung / Pflanzvorgaben

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Wesentlicher Planinhalt ist eine Randeingrünung, die an der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze zeichnerisch festgesetzt ist. Flankierend sind ökologische Standards – wie die Minimierung der Versiegelung – Bestandteil der Planung.

Das Plangebiet soll straßenseitig durch großkronige Bäume eingefasst werden, die zu einer Aufwertung des Straßenraums – und des Gebiets



– beitragen sollen. Die Zulässigkeit eines größeren Abstandes und die Möglichkeit, diese Bäume hoch „aufzuasten“, also eine Kronenentwicklung erst ab etwa 3 m zuzulassen sorgen andererseits dafür, dass die legitimen Darstellungsinteressen der anzusiedelnden Betriebe berücksichtigt werden.

Heutigen Standards der Durchgrünung entsprechend wird vorgegeben, dass Flachdächer, die nicht mit Solaranlagen bestückt sind und dadurch einen Beitrag im Sinne der Ökobilanz leisten, zu begrünen sind. Im konkreten Fall ergibt sich der Sinn dieser Festsetzung aus der klimatischen Situation (das Plangebiet grenzt an einen Kaltluftentstehungsraum) und der eingeschränkten Möglichkeit, Regenwasser zu versickern (das Plangebiet tangiert eine alte Deponie). Begrünte Dächer haben in diesem Zusammenhang eine klimatische Ausgleichsfunktion und puffern Abflussspitzen.⁵

Eine Artenliste ist der Planung angefügt.

4.6 Festsetzungen nach Landesrecht

Die landesrechtlichen Festsetzungen treffen Aussagen zu:

- **Stellplätzen** – Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Damit wird ein inzwischen selbstverständlicher ökologischer Standard in die Bauleitplanung übernommen und somit auch auf eine Entlastung des Kanalnetzes hingewirkt.
- **Einfriedungen** – Bei den Einfriedungen gibt es Vorgaben zur maximalen Höhe und zu den Materialien. Mit der Zulässigkeit von bis zu 2 m hohen Zäunen wird dem Sicherheitsbedürfnis der Firmen entgegengekommen. Mit der Festlegung auf transparente Holz- oder Metallzäune soll eine gewisse optische Einheitlichkeit erreicht werden. Zudem wird damit auf die für den „Telekom“-Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung Bezug genommen.
- **Werbeanlagen** – Bezug genommen wird auf die im angrenzenden Telekom-Areal vorgesehene Festsetzung, wonach Werbeanlagen mit

⁵ FB 7 / Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 19.3.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB, S. 2f



wechselndem oder beweglichen Licht unzulässig sind. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 6 m begrenzt, lediglich direkt am Gebäude angebrachte Werbung, die sich im Erscheinungsbild deutlich unterordnet, ist bis zu einer Höhe von 12 m zulässig. Die Interessen der Betriebe, an der Stätte der Leistung zu werben, werden ansonsten nicht reglementiert. Auch in dieser Hinsicht bietet die Nachbarschaft Anschauungsmaterial in Bezug auf das zu Erwartende – das insgesamt im Rahmen eines „normalen“ Gewerbegebiets bleibt.

- **Dachflächenwasser und Regenwasserrückhaltung** – Um die in die Kanalisation abzuführenden Abwässer zu reduzieren bzw. eine Rückhaltung bei Spitzenmengen zu bewirken, ist für das Baugebiet ein Versiegelungsgrad von max. 50% einzuhalten. Konkret bedeutet diese Begrenzung, dass der Oberflächenabfluss maximal $0,01 \text{ l/(s} \times \text{qm)}$ betragen darf. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind rückzuhalten oder durch Regenwassernutzung zu verwerten. Bei einem planungsrechtlich zulässigen höheren Flächenversiegelungsgrad ist ein hydraulischer Nachweis über die Regenrückhaltung zu erbringen.

5 Weitere Rahmenbedingungen

5.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Der Plan enthält den üblichen Hinweis auf den Umgang mit eventuellen Funden.

5.2 Richtfunktrasse

Im Zusammenhang mit den Anlagen der Telekom ist im Flächennutzungsplan der Stadt von 1982 eine Richtfunktrasse dargestellt, die in der aktuellen Flächennutzungsplanung – möglicherweise maßstabsbedingt – nicht mehr enthalten ist. Der derzeitige Betreiber hat im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass die Richtfunktrassen ausgehend vom Alten Rückinger Weg 55 in Betrieb sind und noch benötigt werden. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von 12 m, wie im Bebauungsplan festgesetzt, ist eine Beeinträchtigung der über das Plan-



gebiet führenden Trasse nicht zu erwarten. Daher wurden gegen die Planung keine Einwände vorgebracht.⁶

Die im Schutzbereich zulässigen Bauhöhen dürfen auch während der Bauphase nicht durch Kräne oder sonstige Aufbauten überschritten werden. Abweichungen sind mit Genehmigung des Richtfunktrassenbetreibers möglich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Textlich wird klargestellt, dass alle Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikation, elektrische Leitungen unter 20 kV) unterirdisch zu verlegen sind.

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Betriebswasser erfolgt durch die Stadtwerke Hanau (NRM Netzdienste Rhein-Main) aus der Wasserhauptleitung in der Martin-Luther-King-Straße.⁷

Die Löschwasserversorgung ist derzeit mit 1.600 l/min gesichert. Textlich wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Bedarf durch geeignete Maßnahmen wie z.B. drucklose Vorratsbehälter oder Brandschutzmaßnahmen betriebsseitig zu decken und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ist.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist sichergestellt, da das Gebiet bei Auslegung der öffentlichen Abwasseranlage bereits berücksichtigt ist (vgl. GEP von 2004).

Die Entwässerung des Einzugsgebietes Martin-Luther-King-Straße erfolgt im Mischsystem, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasser werden gemeinsam abgeleitet. Bei Einhaltung des vorgegebenen maximalen

⁶ Ericsson, Stellungnahme vom 19.2.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB

⁷ NRM Netzdienste Rhein-Main, Stellungnahme vom 10.3.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Versiegelungsgrades und der max. Abflussspende bestehen keine Einwände gegen die Einleitung in den öffentlichen Kanal.

Hinsichtlich Vorgaben zur Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlage und den qualitativen Anforderungen an das Abwasser wird auf die Abwassersatzung der Stadt Hanau verwiesen.

Das Plangebiet ist beim Nachweis über die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI-Nachweis) sowohl flächenmäßig als auch hinsichtlich Abwassermenge und –zusammensetzung bereits berücksichtigt.

Sowohl GEP als auch SMUSI-Nachweis liegen der Oberen Wasserbehörde vor.

Hinsichtlich einer Regenwasserrückhaltung oder –versickerung gelten ebenfalls die Regeln der Technik, sprich die Richtlinien der DWA und des DIN. Eine Niederschlagswasserbehandlung ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, sondern nur erforderlich, wenn die Einleitbedingungen des HVE nicht eingehalten werden können. Dies wird bei Vorlage eines konkreten Bauantrages geprüft und ggf. zur Auflage gemacht.⁸

Die Einleitstellen, Einleitemengen, Rückhaltevolumen und Drosselabgaben sind mit dem Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung abzustimmen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise sind in die Planung eingeflossen bzw. werden mit Konkretisierung der Erschließung weiter abgestimmt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hanau (NRM Netzdienste Rhein-Main) und ist durch übergreifende Planungen gesichert. Für Anschlüsse an das Mittelspannungsnetz sind Transformatorstationen erforderlich.

⁸ HVE, Schreiben vom 10.12.2009 zu Ver- und Entsorgung



Im Gehweg der Martin-Luther-King-Straße befinden sich Versorgungsleitungen, die im Bereich zukünftiger Grundstückszufahrten in Kabelschutzrohre zu verlegen sind.⁹

Gasversorgung

In der Martin-Luther-King-Straße liegt eine Hochdruck-Gashauptleitung, die bei Einbau einer Reglerstation die Gasversorgung im Plangebiet sicherstellen kann.¹⁰

Müllentsorgung

Die Entsorgung hausmüllartiger Abfälle erfolgt durch den Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung. Die sachgerechte Entsorgung gewerblicher Abfälle obliegt dem Nutzer und kann individuell beauftragt erfolgen.

6 Flächenbilanz / Planungsstatistik

Planungsrechtlich unterschiedliche und statistisch relevante Flächengliederungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

7 Quellen

Der Bearbeitung des Bebauungsplans haben unter anderem – in chronologischer Reihenfolge – zugrundegelegen:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Hanau, 2003
- Klimagutachten der Stadt Hanau
- Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2007
- Gefährdungsabschätzung – Geplante gewerbliche Nutzung im Bereich der ehemaligen Gemeindemülldeponie Ruhebank westlich der Martin-Luther-King-Strasse in Hanau Nord, Büro Dr. Frank, 21.01.2009

⁹ NRM Netzdienste Rhein-Main, Stellungnahme vom 10.3.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB

¹⁰ NRM Netzdienste Rhein-Main, Stellungnahme vom 10.3.2009 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB



- Boden- und Bodenluftuntersuchung, Büro Dr. Frank, 05.08.2009
- Ergänzende Bodenluftuntersuchungen, Büro Dr. Frank, 10.09.2010