



Stadt Hanau

**Bebauungsplan
Nr. 1104 "Wolfgang-Kaserne"
Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Stand: 07.01.2015

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderen Planungsmöglichkeiten ausgewählt wurde. Damit wird den Anforderungen des § 10 Abs. 4 BauGB entsprochen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Wolfgang-Kaserne im Hanauer Stadtteil Hanau wurde bis 2008 von der US-Army als Versorgungs- und Community-Center genutzt. Sie ist trotz der beachtlichen Größe von insgesamt rd. 40 ha - davon rd. 11,5 ha baulich genutzt - nur einer unter mehreren ehemaligen Standorten der US-Army in Haus. Aufgrund seiner Vorprägung und Nachbarschaft bietet sich dieser Standort für eine gewerblich-industrielle Nutzung an.

Für eine künftige Nutzung als moderner Gewerbestandort ist eine grundlegende Neuordnung erforderlich, da die vorhandenen baulichen, verkehrstechnischen und erschließungstechnischen Strukturen für eine Nutzung ausgelegt sind, die künftig am Standort nicht mehr umzusetzen ist. Weiterhin ist die Bewältigung von Fragen der Erschließung, des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich, bevor der Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Ziel der Planung ist, das Areal zu einem Standort für Gewerbe und Industrie, insbesondere auch für technik- und forschungsorientierte Unternehmen zu entwickeln. Die Gesamtplanung für das Plangebiet geht zurück auf eine Machbarkeitsstudie, die im Jahr 2012 durch das Berliner Büro Baasner Stadtplaner erstellt wurde.

Die geplante Ansiedlung eines Instituts der Fraunhofer Gesellschaft auf einer rd. 1,5 ha großen Teilfläche ist ein wichtiger Impuls für die künftige Entwicklung des Standortes.

2. Planaufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren umfasste folgende Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	02.03.2009
Mit Beschluss vom 10.03.2014 wurde der Geltungsbereich geändert.	

Scoping-Termin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	10.04.2014
---	------------

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	ab 24.03.2014
--	---------------

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	31.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014
--	--

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	ab 24.03.2014
--	---------------

Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.08.2014 bis 05.09.2014
--	---------------------------

Satzungsbeschluss
(§5 HBO)

15.12.2014

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft
(§10 Abs. 3 BauGB)

07.01.2015

3. Umweltbelange

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. "Natura 2000" – Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Umweltbericht wird dargestellt, welche Inhalte des Bebauungsplans Auswirkungen auf die verschiedenen Belange der Umwelt haben. Die folgenden Themenbereiche sind beim Bebauungsplan Nr. 1104 'Wolfgang-Kaserne' von Bedeutung:

Boden und Wasserhaushalt, Altlasten

Im Bebauungsplan bestehen erhebliche Vorbelastungen des Bodens und des Grundwassers: Bodenverunreinigungen infolge der früheren militärischen und industriellen Nutzungen, Kampfmittelreste aus Bombardierungen und ein größerer Grundwasserschaden im Bereich einer ehemaligen Anlage zur Reinigung militärischer Fahrzeuge. Die Ziele des Bebauungsplans werden durch diese Vorbelastungen nicht in Frage gestellt. Es werden aber Vorkehrungen getroffen, um weiteren Schaden für den Menschen und die Umwelt abzuwenden, z.B. Bodensanierung für belastete Teilbereiche, Prüfungen durch den Kampfmittelräumdienst, fachgerechter Umgang mit leicht belasteten Böden. Die Sanierung des Grundwasserschadens wird unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Bestand bereits sehr stark bebaut bzw. es weist viele versiegelte Flächen auf. Vor diesem Hintergrund führt die Planung nicht zu einem zusätzlichen Bodenverlust. Rechnerisch sinkt der Versiegelungsgrad sogar leicht von etwa 71 % im Bestand auf maximal 68 % nach der Planung.

Obwohl im Plangebiet sehr gut durchlässige Böden vorhanden sind, wird im Bebauungsplan aufgrund der Vorbelastungen des Bodens keine Festsetzung getroffen, die eine Verpflichtung zur Versickerung des überschüssigen Regenwassers beinhaltet. Standorte mit Bodenverunreinigungen sind zur Regenwasserversickerung nicht geeignet und möglicherweise sind noch nicht alle belasteten Standorte bekannt. Dies schließt die wünschenswerte Regenwassernutzung oder -versickerung allerdings nicht aus. Die Entscheidung darüber obliegt aber nach jeweiliger Prüfung der Bodenverhältnisse und sonstiger Faktoren den einzelnen Bauherren.

Belastungen durch Lärm

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens wurden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets Summen zulässiger Schallabstrahlung (Schallemissionskontingente) festgesetzt. Diese sind so bemessen, dass zusammen mit der gewerblichen Vorbelastung die Richtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten werden. Es wird gewährleistet, dass an den genannten Wohngebieten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch alle Anlagengeräusche hervorgerufen werden und eine Nutzung des Plangebietes entsprechend der Ziele des Bebauungsplans möglich ist. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist durch das Plangebiet keine wesentliche Zunahme zu erwarten.

Mögliche Gefährdungen durch gefährliche Stoffe

Nach den umweltrechtlichen Vorgaben ist bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten dafür Sorge zu tragen, dass im Falle eines Unfalls mit gefährlichen Stoffen zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen oder stark befahrenen Straßen ein angemessener Sicherheitsabstand besteht. Für Betriebe, die mit besonders gefährlichen Stoffen arbeiten, gelten die Regelungen der "Seveso-II-Richtlinie" (RL 96/82/EG) und nachfolgender nationaler Gesetze. Dies bedeutet für das Plangebiet Vorkehrungen in zweifacher Hinsicht:

1. Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Nähe von Seveso-II-Betrieben im Industriepark Wolfgang bestimmte Nutzungen künftig ausgeschlossen: Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungs- und Sportstätten, Wohnen, Hotels, Gewerbebetriebe mit hohem Publikumsaufkommen (z.B. Einzelhandel).
2. Im Plangebiet sind gewerblich-industrielle Nutzungen nur mit bestimmten Einschränkungen zulässig, um insbesondere die angrenzende Aschaffener Straße, das Wohngebiet Waldsiedlung (etwa 500 m südlich) und das Einkaufszentrum und Wohngebiet New Argonner Park (400 m westlich) nach den gesetzlichen Vorgaben zu schützen.

Lebensräume, Pflanzen und Tiere

Die im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Lebensräume, die Vegetation und wichtige Tiergruppen wurden in mehreren Gutachten untersucht. Von größerem bioökologischem Interesse sind die Waldflächen mit Altbaumbestand sowie eine unmittelbar östlich des Plangebiets gelegene kleinere Fläche mit Sandmagerrasen. Die übrigen Biotope des Plangebiets sind als überwiegend gärtnerisch angelegte und inzwischen verwilderte Grünflächen von geringerer Wertigkeit.

Die Fauna wurde insbesondere im Hinblick auf naturschutzrechtlich streng geschützte Arten aus den Tiergruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien untersucht. Bei den Vögeln ist eine Brutkolonie des Mauerseglers mit 8-10 Brutpaaren in Gebäude 508 von hohem Interesse. Die Waldflächen sind Jagdrevier und potenzielles Brutrevier streng geschützter Specharten. Weitere im Gebiet angetroffene seltenere Arten sind Girlitz, Stieglitz und Gartenrotschwanz. Fledermäuse suchen das Plangebiet häufig und mit mehreren Arten zur Nahrungssuche auf. Es ist auch anzunehmen dass in einzelnen Gebäuden Schlafplätze oder Fortpflanzungsquartiere insbesondere für die Zwergfledermaus vorhanden sind. Ein Vorkommen von Überwinterungsquartieren kann hingegen ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht führt der Bebauungsplan nicht zu erheblichen Konflikten. Für den Mauersegler und für gebäudebesiedelnde Fledermäuse werden Ersatzquartiere geschaffen, bevor ein Abriss der betreffenden Kasernengebäude erfolgt. Die im Plangebiet vorhandenen 2,0 ha Waldflächen werden weitgehend erhalten. Für den Verlust von etwa 1.550 m² Wald wird gemäß Hessischem Waldgesetz in der Nähe des FFH-Gebietes Campo-Pond eine Ersatzfläche von entsprechender Größe aufgeforstet.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die geplante Bebauung findet auf Flächen statt, die bereits im Bestand bebaut oder versiegelt sind. Aus diesem Grund sind die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft in Relation zur Flächengröße verhältnismäßig gering. Die Gesamtversiegelung bleibt nahezu unverändert. Die Verluste betreffen vor allem die älteren struktureicheren Grünflächen. Die im Gebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Baumpflanzungen, leisten für den Ausgleich einen gewissen Beitrag. Trotzdem entsteht nach der rechnerischen Bilanzierung ein Wertverlust für Natur und Landschaft von 137.000 Wertpunkten; das ist ein Minus von etwa 8 % gegenüber dem Bestandswert. Der Vollausgleich dieses Defizits soll innerhalb der östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen hergestellt werden. Auf etwa 17.000 m² Flä-

che wird der aufgrund seines besonders alten Baumbestandes bereits jetzt schon wertvolle Wald aus der Bewirtschaftung herausgenommen und durch geeignete Maßnahmen weiter aufgewertet.

4. Abwägung der Stellungnahmen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen Hinweise und Anregungen ein, die zu einer Änderung der Planung führten:

- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Aschaffenburger Straße, Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu Werbeanlagen, Änderung der Baugrenzen im Bereich Planstraße 3 (Anregungen von Hessen Mobil)
- Änderung bzw. Entfall der Wendemöglichkeiten am Ende von Planstraße 1 und 2; Änderung der Straßenprofile (Anregung von Hanau Infrastruktur HIS)
- Änderung der vorgesehenen Wegeverbindung durch Waldfläche A; Änderung der Zuwegung zu den Waldflächen außerhalb des Plangebiets, Änderung der Waldfläche westlich des Versorgungsstandortes (RRB) zu einer Grünfläche (Anregungen von Hessen Forst)
- Änderung der Textlichen Festsetzung zu zulässigen Gebäudehöhen (Anregung FB Bauaufsicht)
- Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenzen) sowie textlichen Festsetzungen, die sich auf die Sicherung des Baudenkmals Wasserturm beziehen (Anregung Untere Denkmalschutzbehörde)
- Zusätzliche textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Altlasten sowie Darstellung von Grundwassermessstellen im Plan (Anregung des FB Bauaufsicht)
- Zusätzliche textliche und zeichnerische Festsetzungen zu naturschutzfachlichen Maßnahmen (Anregungen und Hinweise verschiedener Stellen)

Weiterhin wurden die Festsetzungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie stehen, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem FB Bauaufsicht überarbeitet.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden stellenweise überarbeitet und ergänzt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie fünf städtische Ämter und Eigenbetriebe der Stadt Hanau zur Planung. Dabei wurden zu den nachfolgend dargestellten Inhalten der Planung Hinweise und Anregungen vorgebracht. Aufgrund von mehreren Anregungen wurde eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die klar stellt, dass Niederschlagswasser im Gebiet vorzugsweise versickert oder verrieselt werden soll. Diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen den geltenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und stellt somit lediglich keine Klarstellung dar. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hieraus nicht.

Von Seiten Hanau Netz GmbH wurde eine Sicherung von Trafostandorten und Leitungen im Plan angeregt. Eine solche Sicherung durch Festsetzung von Versorgungsflächen oder Leitungsrechten ist für die betreffenden Anlagen jedoch nicht erforderlich, da diese lediglich als Hausanschlüsse dienen und keine übergeordnete Versorgungsfunktion übernehmen. Auch sind keine städtebaulichen Gründe für eine verbindliche Festlegung auf einen bestimmten

Standort erkennbar. Weiterhin brachte Hanau Netz GmbH verschiedene Hinweise bezüglich der Stromversorgung im Gebiet ein, die in die Begründung übernommen wurden.

Der Landkreis Main Kinzig / Abteilung für Umwelt- und Naturschutz brachte verschiedene Hinweise zum Wasser- und Bodenschutz vor. Diesbezügliche Aussagen in der Begründung wurden daraufhin aktualisiert. Bezüglich von Grundwasserhaltungen wurde ein Hinweis auf besondere Erfordernisse in den Plan aufgenommen.

Aufgrund einer Anregung von Hessen Forst wurde die Textliche Festsetzung Nr. 21 in der Begründung näher erläutert. Es wurde dabei klar gestellt, dass ausnahmsweise auch eine Beseitigung von Habitatbäumen gestattet werden kann, wenn diese aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich wird.

Aufgrund eines Hinweises des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden die Ausführungen bezüglich der externen Ausgleichsfläche im Umweltbericht aktualisiert.

Weiterhin wurden einzelne Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht aktualisiert.

Eine wesentliche inhaltliche Änderung der Planung ergibt sich aus der Beteiligung nach § 4 Abs. BauGB nicht.

6. Betroffenenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen und Lösungswege wurden beim Magistrat der Stadt Hanau allgemein dargestellt und erläutert. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die einzige Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht wurde, bezog sich auf die künftige Nutzung und Erschließung des Baudenkmals Wasserturm. Entsprechend der Anregung wird die Erschließung nunmehr durch Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, sichergestellt. Die angeregte Erweiterung der zulässigen baulichen Nutzung konnte aufgrund anderer Belange nicht übernommen werden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gingen zwei Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme wurde im Namen des Betreibers des Industriepark Wolfgang vorgebracht. In dieser Stellungnahme ging es im Wesentlichen um die Themenkomplexe Schallemissionen und Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie.

Die zweite Stellungnahme bezog sich auf die für den Wasserturm geltenden Festsetzungen und wandte sich vor allem gegen den Ausschluss von Wohnnutzung und anderen schutzbedürftigen Nutzungen. Dieser Ausschluss ergibt sich aus den Erfordernissen zur Einhaltung der Seveso-II-Richtlinie in Verbindung mit dem übergeordneten Entwicklungsziel für das Gebiet. Eine Änderung der Festsetzung im Sinne des Einwänders kann daher nicht vorgenommen werden. Andere Anregungen bezogen sich auf die für den Wasserturm geltende zulässige Bauhöhe, die Zulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen auf dem betreffenden Grundstück und auf die Abstandsflächen.

Aufgrund der Anregungen wurde eine textliche Festsetzung zur zulässigen Höhe für den Wasserturm (Baufenster G auf Teilfläche GE 2) aufgenommen. Der Wasserturm genießt als Baudenkmal Bestandsschutz. Die Festsetzung dient somit der Klarstellung, dass das Gebäude auch in der Bestandshöhe zulässig ist. Wesentliche inhaltliche Auswirkungen auf den Plan ergeben sich hieraus nicht.

7 Prüfung von Planungsalternativen

Die künftige Nutzung des Standortes der ehemaligen Wolfgang-Kaserne war Gegenstand einer Machbarkeitsstudie, die im Auftrage der Stadt Hanau im Jahr 2012 durch das Büro Baasner Stadtplaner, Berlin erstellt wurde.

Die Machbarkeitsstudie ging von der Zielsetzung der Stadt aus, dass ein möglichst großer Teil dieser Fläche für eine robuste gewerblich-industrielle Nutzung in Anspruch genommen werden sollte, wobei mehrere zentrale Fragen offen waren. Entsprechend war der Prozess dieser Machbarkeitsstudie durch die Entwicklung von räumlichen Szenarien und Erschließungsvarianten geprägt, wobei parallel vertiefende Gutachten, Untersuchungen und Abstimmungen erfolgten.

Mehrere der ursprünglichen Überlegungen mussten im Rahmen des Prozesses aufgegeben werden. So wurde deutlich, dass eine Erweiterung des Baugebiets über die bisher genutzte Fläche hinaus nur unter sehr restriktiven Bedingungen möglich ist. Aus den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ergaben sich auch Vorgaben für die Erschließungsvarianten.

Die bestehende Infrastruktur konnte nicht weiter genutzt werden und stellte somit überwiegend keine Bindung für die Planung dar. Zuletzt zeigte ein Schallgutachten auf, dass die Voraussetzungen für 'robuste' Nutzungen nur bedingt gegeben sind.

Letztendlich verblieben zwei Varianten, die aus gutachterlicher Sicht als Basis für die weitere Planung empfohlen werden konnten, von denen eine schließlich als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt wurde.