



Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet am Lamboywald“

Zusammenfassende Erklärung



Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie 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 anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas

Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel

Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108

Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Januar 2013



1 **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 16.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbegebiet am Lamboywald“ gefasst, um den ehemaligen Kasernenbereich westlich des Lamboywaldes einer neuen zivilen Nutzung zuzuführen und als Gewerbegebiet festzusetzen.

Termine

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 30. September 2011 bis 14. Oktober 2011 durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Mit Schreiben vom 08. September 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren bis zum 12. Oktober 2011 aufgefordert. Am 22. September 2011 fand im technischen Rathaus der Stadt Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung statt.

Aus den schriftlichen und protokollierten Stellungnahmen haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat 25.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 30. Juli 2012 bis einschließlich 31. August 2012 bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18. Juli 2012 über die Offenlage informiert und um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung bis zum 03. September 2012 gebeten.

Im Rahmen der Abwägung wurden redaktionelle Ergänzungen und Hinweise in die Planung aufgenommen, die jedoch keine erneute Offenlage erforderlich machten.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 12. November 2012 durch die Stadtverordneten der Stadt Hanau.



2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet insgesamt einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Haupteerschließung ist in Verlängerung der Johann-Carl-Koch-Straße vorgesehen, die durch das Plangebiet bis zur Niddastraße verlängert werden soll. Im südlichen Bereich des Gebiets soll ein Grünzug mit einer integrierten Wegeverbindung entstehen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das Plangebiet ist einer von vier in Bezug auf die künftige Nutzung zu unterscheidenden Teilbereiche der ehemaligen Hutier-Kaserne und umfasst den ehemaligen „Wartungsbereich“ mit ca. 10,5 ha. Das Plangebiet war ein rückwärtiger und somit nicht direkt an das öffentliche Straßennetz angebundener Teilbereich der Kaserne und ist fast vollständig versiegelt.

Neben den versiegelten Freiflächen befinden sich im Plangebiet verschiedene Werkstattgebäude einschließlich der zugehörigen Büro- und Nebenräume sowie kleinere Lagergebäude und Trafostationen.

Das Gebiet stellt sich somit als typische Konversionsfläche mit einem hohen Versiegelungsgrad dar, wobei die Fahrbahnflächen und Stellplätze überwiegen. Die bestehenden Vegetationsflächen sind überwiegend gärtnerisch angelegt und ruderalisiert.

Lediglich im Südwesten und außerhalb des Plangebiets, befindet sich ein Bereich, der eine naturschutzfachliche Bedeutung aufweist. Das Umfeld der ehemaligen Brückengrube stellt wegen des dort vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes ein potentiell Brut- und Nahrungshabitat dar.

Insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Umfeld ist die durch die Bauleitplanung ermöglichte gewerblich Nutzung als Arrondierung und Aufwertung der Siedlungsstruktur einzustufen.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können größtenteils im Plangebiet, Planteil 1, ausgeglichen werden.

Der aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung verbleibende Anteil an Ausgleichsmaßnahmen, der nicht im Planteil 1 ausgeglichen werden kann, wird über das Ökokonto der Stadt Hanau durch die Zuordnung der Eingriffe im geplanten



Gewerbegebiet zu den Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche im Planteil 2 kompensiert.

3.2 Schutzgüter

Mit der Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet können noch verbliebene Freiflächen versiegelt werden. Allerdings ist die Größenordnung und damit die Auswirkungen auf die **Tier- und Pflanzenwelt** sehr gering.

Für den im Rahmen der floristischen Bestandsaufnahme als besonders geschützte Pflanzenart erfassten Feld-Mannstreu wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Vorbelastung, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** können sich lediglich in der Bauphase ergeben (mögliche Gefahr der Verunreinigung bei der Freilegung des Grundwassers, Wasserhaltung). Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Die geplante Nutzung bedeutet in Bezug auf das Schutzgut **Klima** gegenüber der früheren militärischen Nutzung nur eine marginale Qualitätsverschiebung. Die punktuelle Zulässigkeit größerer Gebäudehöhen, die sich an einzelnen Nutzungen orientiert, ist in Bezug auf eine klimatische Relevanz zu vernachlässigen. Eine Sperrwirkung für Luftströme ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschafts- / Stadtbild** sind aufgrund der „Binnenlage“ in einem bebauten und gewerblich genutzten Umfeld und der früheren militärischen Nutzung zu vernachlässigen.

Durch den geplanten Grünzug und den Erhalt der Gehölze im Bereich der Brückenbauübungsanlage, wird das Stadtbild aufgewertet.

Da das Plangebiet derzeit als brachliegende Fläche praktisch funktionslos und ein Betreten wegen der Einzäunung nicht möglich ist, wird die Bedeutung für das Schutzgut **Mensch** durch die Planung deutlich verbessert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Bereich der denkmalgeschützten Brückenbauübungsanlage. Änderungen an der Bausubstanz der Anlage sind nicht vorgesehen. Durch den geplanten Fuß- und Radweg ergibt sich der positive Effekt, dass dieses **Kulturdenkmal** erstmals für die Öffentlichkeit erlebbar wird.



Die für eine Umnutzung geeigneten Gebäude im Plangebiet bleiben erhalten, somit sind **Sachgüter** nur in einem geringen Umfang betroffen.

3.3 Altlasten

Die Relevanz von Altlastenbefunden für die Nutzungen im Plangebiet ist durch die Planzeichnung und die textlichen Hinweise klargestellt. Darüber hinaus ist die besondere Situation des Plangebiets in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt und durch mehrere Untersuchungen und Erkundungen dokumentiert. Hervorzuheben sind hierbei die KVF 009 und 14 sowie die Bereiche AEON und Brückenbauübungsgrube. Bei Baumaßnahmen und Entsiegelungen wird die Unbedenklichkeit einzelfallbezogen noch einmal zu überprüfen sein.

3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Geräuschbelastung durch Gewerbelärmimmissionen, hervorgerufen durch die bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld der Hutier-Kaserne, mit der im Geltungsbereich vorgesehenen Gebietsnutzung verträglich ist. Für die Gewerbeflächen im Plangebiet wurden Emissionskontingente festgesetzt, damit es nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kommen wird.

Darüber hinaus wurde klargestellt, dass im Plangebiet selbst keine Orientierungswertüberschreitungen infolge von Verkehrslärm zu erwarten sind und damit kein Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen besteht.

Nach der Untersuchung besteht im Umfeld des Plangebietes eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm, hervorgerufen insbesondere durch die südlich gelegene Lamboystraße sowie die BAB A 66. Durch die geplanten weiteren Entwicklungen auf dem gesamten Gelände der ehemaligen Hutier-Kaserne ist im Umfeld des Plangebiets mit deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu rechnen, die jedoch nicht in kausalem Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebiets am Lamboywald stehen.

3.5 Fazit

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bilanziert und durch landschaftspflegerische Maßnahmen größtenteils ausgeglichen. Das danach verbleibende Defizit soll durch das Ökokonto der Stadt Hanau kompensiert werden (Kompensationsfläche in der Gemarkung Klein-Auheim, Teilbereich des Flurstücks 411 in der Flur 16).



4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschendes Thema der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren die Altlasten und der Bereich der Brückenbauübungsgrube. Diesen Belangen wurde im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen, Allgemeine Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen.

Vertieft wurden darüber hinaus die Aussagen zur Erschließung, zu wasserwirtschaftlichen Belangen, zum Denkmalschutz, zum Lärmschutz, zum Geltungsbereich, zu Bepflanzungen und zur Ver- und Entsorgung.

Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Die Entwicklung des Gewerbegebiets auf einer ehemaligen Konversionsfläche entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine Flächeninanspruchnahme auf der grünen Wiese wird damit vermieden und einer weiteren Zersiedelung der Landschaft im Außenbereich vorgebeugt. Es handelt sich bei dem Projekt um eine Überplanung bereits in der Vergangenheit langjährig intensiv genutzter bzw. überbauter Flächen. Die Lage des Plangebiets ist damit vorab festgelegt. Durch die Lage der äußeren Erschließung bzw. der möglichen Anbindungspunkte für die innere Erschließung hat sich das Erschließungssystem und die mögliche Gebietsstruktur weiter konkretisiert. Aufgrund der großen versiegelten Flächen, der umliegenden gewerblichen Nutzungen und der Lärmvorbelastung wurde die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist auch bereits in die Alternativenprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eingegangen. Durch die Aufnahme in den am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionale Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche wurde diese Variantenprüfung positiv abgeschlossen.