

# Bebauungsplan Nr. 715c „Otto-Hahn-Straße“

(1. Änderung B-Plan Nr. 715b „Pfaffenbrunnenstraße – Wilhelm-Paul-Straße“)

## 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: Juli 2007



## 1 Verfahrensablauf

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans 715 b, der 1984 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt worden ist. In großen Bereichen dieses Bebauungsplans werden Flächen für Sportanlagen gesichert, der Änderungsbereich war als Fläche für Stellplätze, zum Teil als Freizeit- und Erholungsfläche vorgesehen.

Der Änderungsbereich ist keiner weiteren Nutzung zugeführt worden und lag brach. Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken und den wirtschaftlichen Vorteilen durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße bot es sich an, entlang der Otto-Hahn-Straße eine gewerbliche Nutzung auszuweisen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 21.2.2005 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 715b „Pfaffenbrunnenstraße – Wilhelm-Paul-Straße“ getroffen und als Bebauungsplan 715c „Otto-Hahn-Straße“ ins Verfahren gebracht.

### Termine

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde vom 30. Oktober bis 10. November 2006 durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Mit Schreiben vom 16.10.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren aufgefordert. Bei einem **Scoping-Termin** am 02.11.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung ergänzend unterrichtet.

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

Die Planung wurde mit den ergänzenden Teilen und Anlagen in der Zeit vom 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage und der Planung parallel unterrichtet.

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

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 03.07.2007 durch die Stadtverordneten der Stadt Hanau.



## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung der entsprechenden Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 715b.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

### Allgemein

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

Das Plangebiet charakterisiert sich als fast geschlossene Vorwaldstruktur.

Neben den als Sportanlagen genutzten Flächen ist das Umfeld des Plangebiets bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Der Verlust von rd. 5.000 m<sup>2</sup> strukturierter Vorwaldfläche im Plangebiet führt durch die Versiegelung des Bodens zu einer erheblichen Beeinträchtigung verschiedener Lebensräume.

Für die beanspruchte Fläche selbst ist die geplante Maßnahme als erheblicher Eingriff einzustufen. Die Funktionsfähigkeit des Planungsraumes für den Naturhaushalt ist aufgrund der Nutzungen im Umfeld und aufgrund der Störungen von außen (Straße, Sportanlagen, Bebauung) jedoch eingeschränkt. Im Zusammenhang gesehen ist die durch die mit der Bauleitplanung ermöglichte Bebauung eine Arrondierung, Ordnung und Aufwertung der Siedlungsstruktur.

Die unvermeidbaren negativen Auswirkungen können nur partiell durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Der aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung verbleibende Anteil an Ausgleichsmaßnahmen, der nicht im Gebiet nachgewiesen werden kann, wird durch das Ökopunktekonto der Stadt Hanau kompensiert.

### Schutzgüter

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere** beschränken sich auf den Verlust von Lebens- und Nahrungsraum einiger allgemein häufiger Arten. Die damit einhergehenden Konflikte können auf Basis der Kompensationsverordnung (KV) ausgeglichen werden.

Ähnlich verhält es sich mit dem Schutzgut **Pflanzen**, auch hier kann der Eingriff in die Biotope nur begrenzt im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Defizit wird mit Hilfe des Ökopunktekontos der Stadt ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** sind im Hinblick auf die geringe Größe der künftig versiegelten Flächen als mittel einzustufen. Der größte Teil der Fläche geht für das Schutzgut Boden verloren.



Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** ergeben sich lediglich in Bezug auf den Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, gleichzeitig wird der Oberflächenabfluss erhöht. Oberflächengewässer oder Schutzgebiet werden nicht berührt.

Wesentlich bezüglich des Schutzgutes **Klima** ist die Beseitigung bzw. Bebauung von begrünten Flächen. Durch die Zunahme von weiterem Verkehr kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastungen. Die Filterfunktion der Gehölzinsel geht verloren. Durch eine intensive Durchgrünung der Flächen können innerhalb des Plangebietes neue Strukturen und Flächen mit kleinklimatischer Wirkung geschaffen werden, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Klima und Luft zu minimieren.

Der Eingriff in das **Stadtbild** ist aus unterschiedlichen Perspektiven zu beurteilen. Einerseits geht mit der Planung eine massive Veränderung des Erscheinungsbildes auf der Fläche selbst einher, andererseits fügt sich die vorgesehene Bebauung in die bereits gewerblich geprägte Umgebung ein.

Auch für das Schutzgut **Mensch** lassen sich unterschiedliche Aspekte ansetzen. Einerseits hat eine Bebauung mit gestalteten Freiflächen trotz der neuen baulichen Anlagen eher die Funktion, den Zusammenhang zu den Sportanlagen und den sie umgebenden Grünflächen zu öffnen und bis zur Otto-Hahn-Straße erlebbar zu machen. Außerdem steht die gute Erschließungssituation des Plangebiets für eine vergleichsweise umweltfreundliche Innenentwicklung.

Andererseits sind die wechselseitigen Einflüsse von Sportbetrieb und gewerblichen Nutzungen in die Abwägung eingeflossen und durch eine Vereinbarung zur Akzeptanz der Lärmemissionen geregelt worden.

**Kultur- und Sachgüter** sind von der Planung nicht betroffen

#### **Fazit**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bilanziert und durch landschaftspflegerische Maßnahmen teilweise ausgeglichen. Durch Maßnahmen wie Pflanzgebote werden die zu erwartenden Eingriffe minimiert. Das danach verbleibende Defizit wird durch das Ökopunktekonto (Kompensation Prozessschutzfläche) der Stadt ausgeglichen.

## **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 in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

Vorherrschende Themen der Stellungnahmen zu naturschutzrechtlichen Belangen waren die Ausgleichsmaßnahmen und die zu erwartenden Emissionen. Der Planung wurde daraufhin eine andere Ersatzmaßnahme zugeordnet und die planungsrechtlichen Festsetzungen um Regelungen außerhalb des Bauleitverfahrens ergänzt.



Ebenfalls umfangreiche Abstimmungen wurden zur Ermöglichung einer Baugrenzenüberschreitung und zur Entwässerung herbei geführt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Anregungen durch entsprechende textliche Festsetzungen und Erläuterungen.

## **5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, also in diesem Fall Alternativen an einem anderen Standort, waren aufgrund der Ausgangslage nicht zu prüfen.

Im Vorfeld des Satzungsbeschlusses wurde durch die Stadt Hanau die Möglichkeit anderweitiger Flächenausweisungen für gewerbliche Nutzungen überprüft. Durch die Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die den Fortgang der Planung ausschließen würden.

Aufgrund der bereits gesicherten Erschließung des Gebiets durch die Otto-Hahn-Straße und der umliegenden gewerblichen Nutzungen, sowie der gesteigerten Nachfrage, bietet sich die Fläche für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an. Durch die Ausweisung auf dieser Fläche wird dem städtebaulichen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung getragen und damit einer weiteren Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich vorgebeugt.