

Bebauungsplan Nr. 904.3

„Quartiersentwicklung Bautz“

Zusammenfassende Erklärung

(§ 10a BauGB)

Stand: 24.02.2025

INHALT

0.	VORBEMERKUNG	3
1.	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS	3
2.	VERFAHREN	3
	2.1 Aufstellung	3
	2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	4
	2.3 Entwurf zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
	2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss.....	5
3.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
	3.1 Umweltbericht	5
	3.2 Gutachten und umweltbezogene Informationen	6
	3.3 Umweltprüfung.....	7
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
	4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Und § 3 Abs. 2 BauGB	9
	4.1.1 Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	9
	4.1.2 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	9
	4.2 Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4Abs. 2 BauGB	10
	4.2.1 Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	10
	4.2.2 Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	11
5.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	11

0. VORBEMERKUNG

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB liegt dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ bei. Die Erklärung stellt in Kurzform dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Es wird begründet, warum der Bebauungsplan nach Abwägung mit anderen in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten in dieser Form beschlossen wurde.

Eine umfassende und detaillierte Erläuterung der Umweltbelange und der Abwägungsentscheidungen kann der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden. Details zu den Hinweisen und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und wie diese im Bebauungsplanverfahren gewertet wurden, ist in den Abwägungstabellen zur Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung dokumentiert.

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens wird angestrebt, im Stadtteil Großauheim ein ehemaliges, größtenteils brachliegendes Gewerbegebiet zugunsten eines neuen städtischen Wohnquartiers umzuwandeln. Aufgrund der Siedlungsdynamik und Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region besitzt die Schaffung neuer Wohnangebote Priorität.

Das Gebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Nichtstörende Betriebe, Einzelhandel und Dienstleistungen sollen zulässig sein und für ein lebendiges Quartier sorgen. Zudem werden einige Teilbereiche im Geltungsbereich als urbane Gebiete festgesetzt, mit denen die Quartiersentwicklung erleichtert wird und zentrale städtische Funktionen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Gastronomie in kleinräumiger Nutzungsmischung und verdichteter Form planerisch organisiert werden können.

Ziel ist es, dass sich das neu entstehende Quartier und der vorhandene Stadtteil Großauheim sinnvoll ergänzen. Im Zuge der Planung sollen eventuelle Immissionskonflikte zwischen der neu entstehenden Wohnnutzung und der im Norden und Westen angrenzenden Gewerbenutzung untersucht und durch geeignete städtebauliche Lösungen und Planfestsetzungen gelöst werden. Auf die gewerbliche Entwicklungsperspektive der Betriebe im Umfeld soll dabei Rücksicht genommen werden, sodass sich für diese keine Einschränkungen ergeben.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ wurde als sog. Angebotsbebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Es wurde mit Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Bauträger BUWOG Bauträger GmbH abgeschlossen.

Das verbindliche Bauleitplanverfahren wurde zweistufig durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB somit insgesamt zweifach.

2.1 Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 17.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadt Hanau erfolgte am 19.12.2019.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurden bereits mehrere fachgutachterliche Einschätzungen beauftragt und Voruntersuchungen durchgeführt, so zum Schallschutz, Artenschutz, Boden, Verkehr und zu Schutzziele nach der Seveso III-Richtlinie. Die vorläufigen gutachterlichen Aussagen bildeten die Grundlage für die grundsätzliche Einschätzung zur Bebaubarkeit der Fläche und somit für den Aufstellungsbeschluss. Im Zuge der weiteren Bearbeitung waren detaillierte und umfassende Gutachten und Prüfungen zu den aufgeführten Themenfeldern notwendig, die im Rahmen der gesetzlich vorgegeben Beteiligungsverfahren zur Einsicht offengelegt wurden.

Zudem fanden informelle Beteiligungsmöglichkeiten, wie eine Diskussionsrunde mit Gewerbetreibenden (04.07.2019) und eine Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger (14.11.2019), statt.

Zum frühzeitigen Austausch mit Gewerbetreibenden wurde eine Diskussionsrunde von der Stadt Hanau am 04.07.2019 durchgeführt. Die anwesenden Gewerbetreibenden haben sich zu den Themen Verkehr, Infrastruktur, Lärm und Bebauung des Geländes geäußert. Für eine vertiefende individuelle Abstimmung wurde zudem das Gespräch mit dem Bauträger (ehemals auch Bien Ries AG) angeboten. Die Ergebnisse der Diskussionsrunde sind in den weiteren Planungen berücksichtigt worden.

An einer Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger haben am 14.11.2019 ca. 70-80 Personen teilgenommen. Es wurde das Projekt nach einer Einleitung von Vertretern der Stadt Hanau durch den Bauträger (vormals Bien-Ries AG, jetzt BUWOG Bauträger GmbH) vorgestellt. Anschließend erfolgte mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern eine Ideensammlung in Kleingruppen an folgenden Thementischen:

- Thementisch 1 – Bauformen und Grünflächen
- Thementisch 2 – Mobilität
- Thementisch 3 – Nahversorgung + Soziale Einrichtungen

An den Thementischen wurden in Kleingruppen Gespräche über die Erwartungen zum Bauzgelände geführt. Kurz und knapp wurden Ideen, Anregungen und Fragen zur Entwicklung des Gebietes, auch in Hinblick auf positive Impulse für den Ortsteil Großauheim, gesammelt. Die Ergebnisse wurden dokumentiert (www.hanau.de/stadtentwicklung/konzepte_planungen/quartiersentwicklung_bautz/index.html), im Rahmen der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und sind in Teilen in die Planung mit eingeflossen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 19.12.2019 erfolgte parallel die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die voraussichtlichen Auswirkungen und Lösungswege sowie die bereits vorliegenden Gutachten konnte sich in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 während der allgemeinen Dienststunden informiert werden. Die Unterlagen wurden hierbei zur freien Einsicht bereitgehalten, es bestand Gelegenheit für Erläuterungen und zur Äußerung und Erörterung.

Mit Schreiben vom 08.01.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Stadt Hanau zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sowie der Umgang mit den vorgebrachten Hinweisen, Anregungen und Bedenken wurden in einem separaten Dokument den Beschlussunterlagen zur Offenlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau in ihrer Sitzung am 28.03.2022 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Abwägungsergebnisse sind berücksichtigt worden und in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ eingeflossen.

2.3 Entwurf zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 28.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO sowie der zugehörigen Begründung und dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags zugestimmt und deren öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Hanauer Anzeiger am 06.04.2022.

Die Planunterlagen wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 im Internet veröffentlicht und im gleichen Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 14.04.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Stadt Hanau zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Umgang mit den vorgebrachten Hinweisen, Anregungen und Bedenken wurden in einem separaten Dokument den Beschlussunterlagen zum Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau in ihren Sitzungen am 27.01.2025 und 24.02.2025 zum Beschluss vorgelegt. Die Abwägungsergebnisse sind berücksichtigt worden und in das Satzungsdokument des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ eingeflossen. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planunterlagen erforderlich gemacht hätten.

2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau in der Sitzung am 24.02.2025 alle im Rahmen der Auslegungen (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 24.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dafür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die Auswirkungen der Bebauungsplanumsetzung ermittelt, beschrieben, bewertet und in Form eines Umweltberichtes dokumentiert wurde (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der vorliegende Umweltbericht (Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Stand Januar 2022) stellt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen. Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert.

Die artenschutzrechtlich notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Reduzierung der Flächenversiegelung um mind. ca. 1.789 m² stellt keinen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der ausgeglichen werden müsste, zumal anders als bisher Dachbegrünung festgesetzt wird, die hierbei nur anteilig berücksichtigt wurde. Die konkret vorgesehenen Oberbodenverbesserungen und Bodensanierungsmaßnahmen werden zu einer weiteren Aufwertung des Schutzgutes Boden beitragen.

Zudem zeigt die ökologische Bilanz für den Umweltbelang Tiere und Pflanzen, dass durch die plangebietsinternen Maßnahmen zusammen mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Eingriffe rechnerisch mehr als kompensiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs entsteht bei Realisierung der Siedlungsentwicklung (ohne Anrechnung der Dachbegrünung) ein Überschuss von 270.382 Wertpunkten. Die Bilanzierung der geplanten Umnutzung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt nach Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen). Für die artenschutzrechtlich notwendige, externe Maßnahmenfläche ergibt sich rechnerisch zusätzlich eine Aufwertung von ca. 100.000 Wertpunkten. Insgesamt werden die Eingriffe entsprechend vollständig kompensiert.

3.2 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen, Stellungnahmen und eigens beauftragte Gutachten lagen der Umweltprüfung zugrunde:

- Fachbeitrag zur vertieften Artenschutzprüfung, Stand: 25.05.2021
- Aktualisiertes Klimagutachten, Stand: 17.11.2021
- Ergänzende Stellungnahme Themakomplex Belichtung / Belüftung im Bereich baulicher Öffnungen, Stand 26.07.2021
- Verkehrsuntersuchung, Stand: 15.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 25.10.2021
- Immissionsbelastung relevanter Luftschadstoffe durch den KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen und auf Planstraßen, Stand 17.11.2021
- Bericht über die Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen durch Rastermessungen auf dem ehemaligen Bautz-Gelände in Hanau, Stand 23.10.2020
- Beurteilung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU), Stand: 10.11.2021
- Umwelttechnische Untersuchungen und altlastenspezifische Bewertung des Gesamtareals, Stand: 01.12.2021
- Entwässerungskonzept, Stand: 22.11.2021
- Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Stand: 23.09.2021
- Hydrogeologische Stellungnahme zu den Einflüssen der geplanten Versickerungsmaßnahmen auf das Umfeld, Stand: 05.10.2020
- Barrierewirkung von Gebäuden auf das Grundwasser, Stand: 06.11.2020
- Erschütterungstechnische Stellungnahme, Stand 23.12.2021
- Bestandsaufnahme Baumbestand, Stand 19.07.2021
- Konzept zur Kampfmittelerkundung und -räumung, Stand: 26.07.2021
- Städtebaulicher Denkmalschutz und Denkmalschutz, Stand: Juli 2020

- Bewertung und Begleitung der Entwicklungsplanung unter Denkmalschutz-aspekten, Stand: 02.12.2020
- Protokolle der Termine zum Denkmalschutz am 18.03.2021 und 19.05.2021. Stand: 26.05.2021
- Auswirkungsuntersuchung zur projektierten Einzelhandelsnutzung am Standort Bautz-Areal in Hanau-Großauheim, Stand: 15.11.2021
- Mobilitätskonzept, Stand: 20.12.2021
- Masterplan – Freianlagen, Stand: 01.12.2021
- Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und Themen Fläche (Nutzungsumwandlung und Versiegelung), Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen und deren Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen, Stand Januar 2022
- Informationen in Gestalt von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage:

Bebauungsdichte, Maß der baulichen Nutzung, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur, Lärmeinträge im Plangebiet, Sichtachsen und Sichtbeziehungen in die Umgebung, Parkplatzsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets, Ausbau des Mainufers, Grün- und Freiflächen, Nutzungsmischung und Nahversorgung im Plangebiet, Ausbau des ÖPNV, Errichtung von Sharing-Angeboten, Ausbau von Radwegen, Errichtung eines Haltepunkts der Odenwaldbahn, Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität an umliegenden Knotenpunkten, Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, Artenschutzmaßnahmen, Umgang mit Bestandstraßenleitungen und technischer Infrastruktur, Erarbeitung von Fachbeiträgen (u.a. Mobilitätskonzept, Schallgutachten, Artenschutzgutachten, Niederschlagsentwässerung), Fachgesetzliche Vorgaben (u.a. Fluglärmgesetz, Bodendenkmäler), Aufgabe der Gewerbeflächen und des Gewerbestandorts, Zielabweichungsverfahren, Denkmalschutz und Denkmalensemble „ehem. Kunstseidenfabrik“, Bahnübergang (BÜ) Irminratstraße/Josef-Bautz-Straße, Wasserversorgung und Altlasten/Bodenbelastungen.

- Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen zu den Themen:

Technische Anforderungen an Planung und Bau von Abwasser-, Verkehrs- und Freianlagen im Stadtgebiet von Hanau, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Konzept der äußeren Verkehrsinfrastruktur, Maßnahmenblätter zum Artenschutz, Maßnahmenblatt zum Klimaschutz, Gestaltungsleitfaden, Maßnahmenblatt zur Mobilität, Vereinbarungen zu gefördertem Wohnen, Mietwohnungen und gewerblichen Nutzungen.

3.3 Umweltprüfung

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan Regelungen für die zu prüfenden Schutzgüter und Schutzobjekte aufgenommen worden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche kann erreicht werden, dass nachteilige Umweltauswirkungen nicht nur vermieden oder gemindert werden, sondern eine rechnerische Aufwertung gegenüber dem für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung maßgeblichen planungsrechtlichen (fiktiven) Bestand erfolgt.

Schutzgut Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ändert sich die Flächennutzung im Großteil des Plangebiets. Statt überwiegend Gewerbegebiet soll ein bewohntes Stadtquartier entstehen. Zum Schutz des Schutzgutes Fläche wird eine verdichtete Bebauung geplant. Die versiegelten Flächen nehmen dabei um ca. 1.789 m² ab. Weitere Dachbegrünung schafft eine zusätzliche Doppelnutzung von Flächen, die Reduktion der Bodenbelastungen erhöhen die Wertigkeit der Fläche. Die Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Fläche in Summe positiv.

Schutzgut Boden

Die versiegelten Flächen nehmen um (mindestens) ca. 1.789 m² ab. Die Begrünung von Freiflächen sowie Dachbegrünung stellen Bodenfunktionen teilweise wieder her. Maßnahmen zum Bodenaustausch des Oberbodens (heute in großen Teilen vorbelastete Auffüllungen) und zur Sanierung von Bodenbelastungen sind geplant. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung sind für das Schutzgut Fläche in Summe positiv.

Schutzgut Wasser

Die Konversion des bestehenden Gewerbegebiets mindert die potenzielle gewerbliche Beeinträchtigung des Grundwassers. Die versiegelten Flächen nehmen um (mindestens) ca. 1.789 m² ab, die geplante Dachbegrünung wirkt abflussverzögernd. Eine Versickerungsmulde kann in der zentralen Grünanlage angeordnet werden. Maßnahmen zum Bodenaustausch des Oberbodens (heute in großen Teilen vorbelastete Auffüllungen) und zur Sanierung von Bodenbelastungen sind geplant.

Bei fachgerechter Abwasserentsorgung/Gewässerschutz sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung für das Schutzgut Wasser in Summe positiv.

Schutzgut Klima/Luft

Die versiegelten Flächen werden um (mindestens) ca. 1.789 m² reduziert, die Begrünungsmaßnahmen und die Dachbegrünung sind vorteilhaft für das Kleinklima. Eine klimatische Verträglichkeit - im Gebiet und mit der Umgebung - ist mit den geplanten Baukörpervolumina gegeben und die Blockinnenbereiche zeigen sich im gesamten Plangebiet ausreichend be- und entlüftet. Durch den gebietsinduzierten Verkehr werden keine unzulässigen Luftschadstoffemissionen erwartet.

Geruchsemissionen einzelner Betriebe aus der Umgebung sind mit der geplanten Nutzung verträglich. Ein den Klimawandel berücksichtigendes (nachhaltiges) Energie- und Mobilitätskonzept flankiert die Bebauungsplanung. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung sind für das Schutzgut Klima/Luft in Summe ausgewogen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ändert sich die Biotopstruktur des Gebiets (heute überwiegend ungegliedertes Gewerbegebiet mit sehr geringen ökologischen Vorgaben). Die versiegelbare Fläche wird reduziert, es werden Gehölze, Dachbegrünung und eine zentrale Grünanlage festgesetzt. In der Bilanz erfolgt eine Aufwertung um ca. 270.382 Wertpunkte zzgl. einer Aufwertung durch Dachbegrünung.

Durch die Stadtumbaumaßnahmen gehen aber auch dauerhaft Biotop- und Habitatstrukturen verloren bzw. werden verändert. Hinsichtlich des Artenschutzes sind insbesondere der Girlitz und der Haussperling, die Mückenfledermaus und die Breitflügelfledermaus, die Zauneidechse, die Blauflügelige Ödlandschrecke sowie der Feldmannstreu, jedoch auch ein Falkenkasten zu nennen, die bei der Planung berücksichtigt wurden. Es werden in diesem Zusammenhang zwei multifunktionale Ausgleichsflächen (im Gleisdreieck vorrangig für die

Zauneidechse sowie extern am Mainufer für den Girlitz) geschaffen. Letztere bedeutet eine Aufwertung von ca. 100.000 Wertpunkten.

Im Ergebnis aller Maßnahmen steht Artenschutzrecht der Planung nicht entgegen und es erfolgt eine zielgerichtete Aufwertung im Gebiet und auf der externen (aus Gründen des Artenschutzes notwendigen, vorgezogenen) Ausgleichsfläche. Die heute im tatsächlichen Bestand kaum bebaute nördliche Struktur geht mit der Planung verloren. Im Vergleich zum für die Eingriffsbewertung maßgeblichen planungsrechtlichen Bestand erfolgt durch die Planung eine Aufwertung.

Schutzgut Landschaft

Durch die stärkere Ausformulierung der kleinräumig gegliederten Raum- und Formbildung mit Baumpflanzungen und sonstiger Begrünung ist die Planung als vorteilhaft für das gewerblich und durch Brachflächen vorbelastete Orts- und Landschaftsbild anzusehen.

Schutzgut Mensch und deren Gesundheit

Baubedingt kann es zu temporären Lärm- und Schadstoffimmissionen kommen. Anlagebedingt werden keine hochwertigen Wohn- oder Erholungsflächen beansprucht.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Und § 3 Abs. 2 BauGB

4.1.1 Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen vier Stellungnahmen durch Bürgerinnen und Bürger ein.

Maßgebliche Themen der frühzeitigen Beteiligung seitens der Öffentlichkeit waren (verkürzt und auszugsweise zusammengefasst):

- Bebauungsdichte
- Maß der baulichen Nutzung
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur
- Lärmeinträge im Plangebiet
- Sichtachsen und Sichtbeziehungen in die Umgebung
- Parkplatzsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Ausbau des Mainufers
- Grün- und Freiflächen
- Nutzungsmischung und Nahversorgung im Plangebiet
- Ausbau des ÖPNV, Errichtung von Sharingangeboten, Ausbau von Radwegen, Vorhaltefläche für die Option eines neuen Bahnhalt punkts der Odenwaldbahn

Im weiteren Verfahren wurden die erbrachten Hinweise zur Kenntnis genommen.

Der Planentwurf ist nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an folgenden wesentlichen Punkten u. a. geändert worden:

4.1.2 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gingen neun Stellungnahmen von Bürgern ein.

Maßgebliche Themen der Beteiligung seitens der Öffentlichkeit waren (verkürzt und auszugsweise zusammengefasst):

- Maß der baulichen Nutzung
- Berücksichtigung von Belangen der verschiedenen Altersgruppen
- Ausführungsplanung Kita
- Umgang mit Geräuscentwicklungen aus der Kita
- Lärmeinträge und Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet
- Erschließungsplanung und Überflutungsnachweis
- Umgang mit Baustellenemissionen
- Verschattung der Bestandsbebauung
- Verkehrsgutachten
- Vorhaltefläche Haltestelle
- Klimaschutz
- Monitoring der Ausgleichsfläche
- Mobilitätkonzept, Stellplatzreduzierung, Errichtung von ausreichenden Sharing-angeboten und Ladeinfrastruktur, Ausbau des ÖPNV, fußläufige Erschließung des Plangebiets

Im weiteren Verfahren wurden die erbrachten Hinweise zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Reduzierung der Gebäudehöhe in D3 und die Anregung der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens wurde nicht gefolgt.

Es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planunterlagen erforderlich gemacht hätten.

4.2 Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

4.2.1 Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Durch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden 24 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingebracht. 2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange blieben ohne Anregungen und Hinweise.

Maßgebliche Themen der frühzeitigen Beteiligung seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange waren (verkürzt und auszugsweise zusammengefasst):

- Maßnahmen zur Aufrechterhaltung einer guten bis ausreichenden Verkehrsqualität umliegender Knotenpunkte
- Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
- Artenschutzmaßnahmen
- Umgang mit Bestandstrassenleitungen und technischer Infrastruktur
- Erarbeitung von Fachbeiträgen (u.a. Mobilitätskonzept, Schallgutachten, Artenschutzgutachten, Niederschlagsentwässerung)
- Fachgesetzliche Vorgaben (u.a. Fluglärmgesetz, Bodendenkmäler)
- Aufgabe der Gewerbeflächen und des Gewerbestandorts
- Zielabweichungsverfahren
- Denkmalschutz und Denkmalensemble „ehem. Kunstseidenfabrik“
- Bahnübergang (BÜ) Irminratstraße/Josef-Bautz-Straße
- Wasserversorgung
- Altlasten/Bodenbelastungen
- Umweltbericht

Die überarbeiteten Planunterlagen, unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und dargelegten Inhalte, werden Bestandteil der Offenlage.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die wie folgt in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind:

Aussagen zum Ausbaus des ÖPNVs, Hinweise zur LuftVG, Hinweise zur Mainkilometrierung und zum Überschwemmungsgebiet, Berücksichtigung der Immissionen des Schiffverkehrs, Ausschluss von Blendwirkungen und Spiegelungen, Führung von Versorgungsleitungen Strom innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung, des Mobilitätskonzepts, Entwässerungskonzept, Umweltbericht mit Benennung einer Umweltbaubegleitung, Masterplan Freianlagen, Artenschutzprüfung, umwelttechnische Untersuchungen und altlastenspezifische Bewertung des Gesamtareals mit Festsetzung von Sanierungsgebieten, des umwelttechnisches und des schalltechnischen Gutachtens, Berücksichtigung des Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens, Überarbeitung des Bebauungskonzepts unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und Sicherung des denkmalpflege-konformen Umgang mit den Denkmälern im Bebauungsplan, Berücksichtigung des Bahnübergangs, ausreichende Dimensionierung der Straßenquerschnitte für ÖPNV-Fahrzeuge, Hinweise zu Bodendenkmälern, Festsetzungen zur Grünordnung, Vegetationstragschicht auf Tiefgaragen und Dachbegrünung, Artenschutzmaßnahmen zu Vogelschlag und Beleuchtung und Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Den Anregungen zu Bestands-Kabellagen außerhalb des Geltungsbereichs, zu Erdgasleitungen, zur Lärmimmission vom Kraftwerk Staudinger und zur Fassadenbegrünung wurde nicht gefolgt.

4.2.2 Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB

Durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Offenlage insgesamt 29 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur Aufnahme von Hinweisen zu lärmemittierenden Anlagen, zur Materialität von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wurde gefolgt, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans waren von den Ergänzungen betroffen.

Im Zuge der Abwägung wurden zum Bahnübergang der DB-Strecke 4113 Eberbach – Hanau / BÜ Bahn-km 86,455, zu Immissionen aus Erschütterungen und zu Gewerbelärm separate Stellungnahmen durch Fachplanungsbüros erstellt und mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Es erfolgten im Anschluss jeweils erneute Stellungnahmen, die die Unbedenklichkeit der Planungen zu diesen Belangen bestätigten.

Zudem erfolgten Anpassungen und Ergänzungen im Städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss.

Redaktionelle Ergänzung zur Datengrundlage, zum Schallschutz und zur Gesetzesgrundlage im Gutachten „Umwelttechnische Untersuchungen und altlastenspezifische Bewertung des Gesamtareals“ wurden in den Planunterlagen, bzw. Gutachten aufgenommen.

Den Anregungen zum Ausbau der Odenwaldbahn und der Vorhaltefläche eines Haltepunktes im Plangebiet und zu weiterführenden Festsetzungen zu Nebenflächen wurden nicht gefolgt.

5. **ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Für das Bautz-Gelände konnte seit Jahrzehnten kein Käufer gefunden werden, der das gesamte Gebiet als großflächigen Gewerbestandort aktiviert hätte. Es konnten nur punktuell Lagerflächen und Kleingewerbe im Mietverhältnis untergebracht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 904.3 soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um auf den dynamischen Bevölkerungsanstieg in Hanau reagieren zu können, sollen die Flächen als städtisches Wohnquartier umgewandelt werden.

In Hanau sind die möglichen Zuwachsflächen für Wohnungsbau ausgeschöpft. Mit der Pioneer-Kaserne ist in den letzten Jahren eine der letzten Potenzialflächen entwickelt worden.

Die verbleibenden Flächen sind aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur nicht zeitnah entwickelbar (z. B. sogenanntes Flurkreuz am südlichen Ortsrand von Klein-Auheim). Der anhaltende Wohnraumbedarf rechtfertigt daher die Umnutzung von Flächen im Siedlungsbereich. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, werden weitere Neuversiegelungen vermieden und Teilbereiche durch Entsiegelung und Begrünung der ehemals gewerblich genutzten Flächen aufgewertet. Das Bautz-Gelände ist eine der größten Flächen, die durch Wiedernutzbarmachung ein Potenzial für Wohnbauflächen bietet. Eine Alternativfläche in ähnlicher Größenordnung und in gleichwertiger Lage ist im Siedlungskörper der Stadt Hanau nicht vorhanden.