

Zusammenfassende Erklärung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 5 BauGB sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Möbelmarkt Oderstraße“ in Hanau gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Oderstraße“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes geschaffen.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt in Hanau an der Oderstraße, zwischen zwei vorhandenen Fachmärkten, einen Möbelmarkt zu errichten und somit eine Siedlungslücke mit einer Größe von ca. 1,0 ha zu schließen.

Mit Schreiben vom 17.01.2005 hat er die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Das Vorhaben genießt Standortgunst an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem durch die Nähe zum Hanauer Kreuz und dem Zubringer Oderstraße. Die Oderstraße ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig. Umbauten auf der Oderstraße erfolgen lediglich durch den Einbau einer Linksabbiegespur auf das Grundstück. Das Vorhaben ist über die vorhandenen vorgelagerten Rad- und Fußwege erreichbar. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens.

Das Vorhaben stellt sich als großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar und soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ errichtet werden. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann eine Plangenehmigung nicht erfolgen, weil ein solches Vorhaben nur in einem „sonstigen Sondergebiet“ und nicht in einem Gewerbegebiet städtebaulich zugelassen werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Bauplanungsrecht für einen großflächigen Möbelmarkt geschaffen werden. Die Festsetzung „Möbelmarkt-Sondergebiet“ entspricht der Eigenart des Baugebietes, in dem bereits mehrere Möbelmärkte vorhanden sind. Der Flächennutzungsplan stellte den betreffenden Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Im Parallelverfahren erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans von einer gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von 6000 m², davon 500 m² Randsortimente, stellte die Stadt Hanau einen Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000. Die Abweichung wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.12.2006 zugelassen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Luft, Landschaftsbild und Erholung sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben kommt es nur zu geringfügigen Mehrbeeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.

Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

In die überplanten Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes „Die Wälder“ wird baulich nur für die Feuerwehrumfahrt eingegriffen.

Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 21.02.2005 gem. § 2 Abs. 4 die 62. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Oderstraße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 23.07.2005.

In der Zeit vom 01.08.2005 bis 26.08.2005 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung. Während dieser Zeit gingen keine Anregungen und Hinweise von Bürger/innen ein. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

In ihrer Sitzung am 12.12.2005 stimmte die Stadtverordnetenversammlung dem Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Oderstraße“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006. In der Zeit vom 02.01.2006 bis 03.02.2006 erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2.

Am 10.07.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Erklärung der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Im Aufstellungsverfahren wurden keine Alternativen zu dem Plan geprüft. Bei dem Vorhaben handelt es sich sozusagen um eine Baulückenschließung. Grundsätzlich war das betreffende Grundstück aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans bereits bebaubar. Das Verfahren beinhaltete im wesentlichen nur eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Möbelmärkte ist der Standort für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15. Januar 2007 genehmigt.

Die Genehmigung der 62. Änderung des Flächennutzungsplans und der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Oderstraße“ wurden am 23.02.2007 im Hanauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht und erlangten mit diesem Datum Rechtswirksamkeit bzw. Rechtskraft.

Hanau, den 23.02.2007

Weicker, Baudirektor