

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bzw. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "New Argonner Kaserne" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung einer Konversionsfläche im südöstlichen Randbereich der Stadt Hanau, Stadtteil Wolfgang schaffen. Nach Abzug der US-Streitkräfte sollen die ehemaligen baulichen Nutzflächen der New Argonner Kaserne einer neuen, zivilen Nutzung zugeführt werden.

Das Areal der ehemaligen New Argonner Kaserne soll künftig im Schwerpunkt eine wohnungswirtschaftliche Nutzung erfahren. Die auf dem Gelände befindlichen Wohngebäude sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Darüber hinaus werden zur Ergänzung des Wohnungsbestandes weitere Flächen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern bereitgestellt.

Diese wohnungswirtschaftliche Nutzung wird durch die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben sowie einem Dienstleistungszentrum zum Zwecke der Nahversorgung an der Aschaffener Straße ergänzt.

Des Weiteren ist beabsichtigt, das vorhandene Sportgelände umzubauen und einem Hanauer Sportverein zur Verfügung zu stellen.

Die auf dem Gelände vorhandene Middle-School bleibt als Schule mit den dort befindlichen Schulgebäuden erhalten und wird zukünftig von einer Privatschule zu schulischen Zwecken genutzt werden.

Das Vorhaben entspricht somit auch den seitens der Stadt beschlossenen Stadtentwicklungszielen, wie z.B. der Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung durch attraktive Wohngebiete mit hochwertiger infrastruktureller Ausstattung.

Zur Umsetzung der Ziele hat die K.W. Projektsteuerung GmbH & Bauträger New Argonner KG bei der Stadt Hanau einen Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Mit Datum vom 7.12.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau in ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die bauliche Entwicklung des ca. 37 ha großen Baugebiets wurde aufgrund der militärischen Vornutzung und Vorgeschichte sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum ausgewiesenen FFH-Gebiet eine umfangreiche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Umweltprüfung erfolgte durch Begehungen, Bestandsaufnahmen, Untersuchungen, Berechnungen und Bewertungen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Auch die Eingriffs- und Ausgleichsthematik wurde darin behandelt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung haben, soweit relevant, Eingang in die Bauleitplanung gefunden.

Im Bebauungsplan werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, als auch der möglichen Auswirkungen durch das Planvorhaben verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Einzelnen erfolgt die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan wie folgt:

- Lärmschutz

Im Wohngebiet werden mögliche Störnutzungen ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet wird als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet festgesetzt. Damit sind strengere Lärmschutzaufgaben einzuhalten. Störende gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen. Für Gewerbe- und Sondergebiet werden Lärmkontingentierungen (flächenbezogene Emissionskontingente) festgesetzt, um das Maß der zulässigen Emissionen zu begrenzen.

Zwischen Gewerbe-/Sondergebieten und Wohngebiet wird ein 3,0 m hoher, beplanter Lärmschutzwand errichtet, der störende Immissionen aus dem geplanten Nahversorgungszentrum, die hauptsächlich durch das Verkehrsaufkommen verursacht werden, vom Wohngebiet fernhalten soll. Darüber hinaus werden Sichtexpositionen verringert. Zur Straße In den Tannen und den Gemeinbedarfsflächen wird eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. In Teilbereichen werden passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden zwingend festgesetzt.

- Verkehr

Die Verkehrserschließung wird so organisiert, dass keine Durchfahrt durch das Wohngebiet in andere Quartiere möglich ist. Damit wird Schleichverkehr vermieden.

Fußläufig bleibt das Baugebiet in seiner ganzen Länge jedoch weiterhin durchlässig.

- Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Für die Biotopvernetzung wichtige Bereiche werden als Grünfläche und die zulässigen Gestaltungen und Nutzungen festgesetzt. Die neuen privaten Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch gestaltet. Das vorhandene Bodensubstrat aus dem Baugebiet ist wiederzuverwenden, sofern es nicht vorbelastet ist. Damit werden die Lebensraumbedingungen für Magerrasen erhalten.

Der vorhandene schützenswerte Baumbestand auf Privatgrundstücken wird weitgehend erhalten. Befestigte Flächen sind im Bereich von Stellplätzen wasserdurchlässig auszubilden.

Es werden Spielplätze für Kinder errichtet.

- Baumpflanzung und Baumerhaltung

Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten; wo dies nicht möglich ist, greifen die Regelungen der Baumschutzsatzung Hanau.

In allen Quartieren erfolgen neue Baumpflanzungen entlang den Straßen und auf den Parkplätzen.

- Naturschutzmaßnahmen

Es werden Vermeidungs-, Schadensbegrenzungs- und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Plangebiets auf das FFH-Gebiet wird ein Schutzstreifen von 25 m Breite festgesetzt, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Für den Verlust von Sandmagerrasenflächen wird ein funktionaler Ausgleich durch die Neugestaltung von Sanddünen in den Randbereichen des Sportplatzes und entlang der Straße In den Tannen geleistet. Die Flutlichtanlage des Sportplatzes darf nur unter bestimmten Auflagen betrieben werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4a BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen sind in Form einer Abwägung behandelt und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau beschlossen worden. Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Öffentlichkeit:

Immissionsschutzrechtliche Bedenken in Bezug auf den Industrie- und Gewerbepark Wolfgang (Bedenken bzgl. der Einschränkung künftiger betrieblicher Erweiterung; Störfallbetrieb)

Träger öffentlicher Belange:

ASV Gelnhausen: Hinweise und Anregungen zum geplanten Knotenpunktumbau

Main-Kinzig-Kreis, Wasser- und Bodenschutz: Hinweise zum Grundwasser und zur Abwasserbeseitigung

DB: Hinweise wg. Überschneidung von Ausgleichsflächen im geplanten Schutzstreifen

Stadt Hanau:

Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz: immissionsschutzrechtliche Hinweise (bzgl. passivem Schallschutz; vertragliche Regelungen)

Erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Öffentlichkeit:

immissionsschutzrechtliche Bedenken bzgl. des geplanten Kindergartens

Träger öffentlicher Belange:

DB: Hinweise zur Überschneidung von Ausgleichsflächen im geplanten Schutzstreifen

RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt: Immissionsschutzrechtliche Bedenken wegen der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in Bezug auf die Bundesstraße B 8, die Bahnstrecke sowie den Industriepark Wolfgang

RP Darmstadt: planungsrechtliche Hinweise; Hinweise zum Boden- und Naturschutz

Main-Kinzig-Kreis: Immissionsschutzrechtliche Hinweise bzgl. der Schule und der angrenzenden Sportanlage; Hinweis auf die Lage der Ausgleichsflächen im Trinkwasserschutzgebiet und die hierfür geltenden Verordnungen; Hinweise bzgl. geplanten Versickerung

Stadt Hanau:

Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz: Hinweise zum Thema Bodenschutz / Altlasten

Bezüglich der Art und Weise der Berücksichtigung der ausgewerteten Stellungnahmen im Bebauungsplan wird auf die Abwägung verwiesen.

Gründe der Wahl für den Plan unter Beachtung in Betracht kommender anderweiter Planungsmöglichkeiten

Vorliegend handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung der Konversionsfläche hat. Anderweitige Planungsmöglichkeiten standen daher nicht zur Diskussion. Im Zuge der Konzeptentwicklung wurden jedoch verschiedene Varianten einer Umnutzung und Neunutzung der Arealfächen untersucht. Das vorliegende Konzept ist das Ergebnis eines etwa halbjährigen Abstimmungsprozesses mit zahlreich Beteiligten.

Die Nichtdurchführung der Planung würde zu einer Perpetuierung der vorhandenen städtebaulichen Missstände führen und diese durch eine mittels Leerstand begünstigende Verwahrlosung der Bausubstanz sogar noch verschlimmern. Insoweit kommt die Aufgabe jedweder Planung (

”
N
u
l
l
ö
s
u
n
g
“