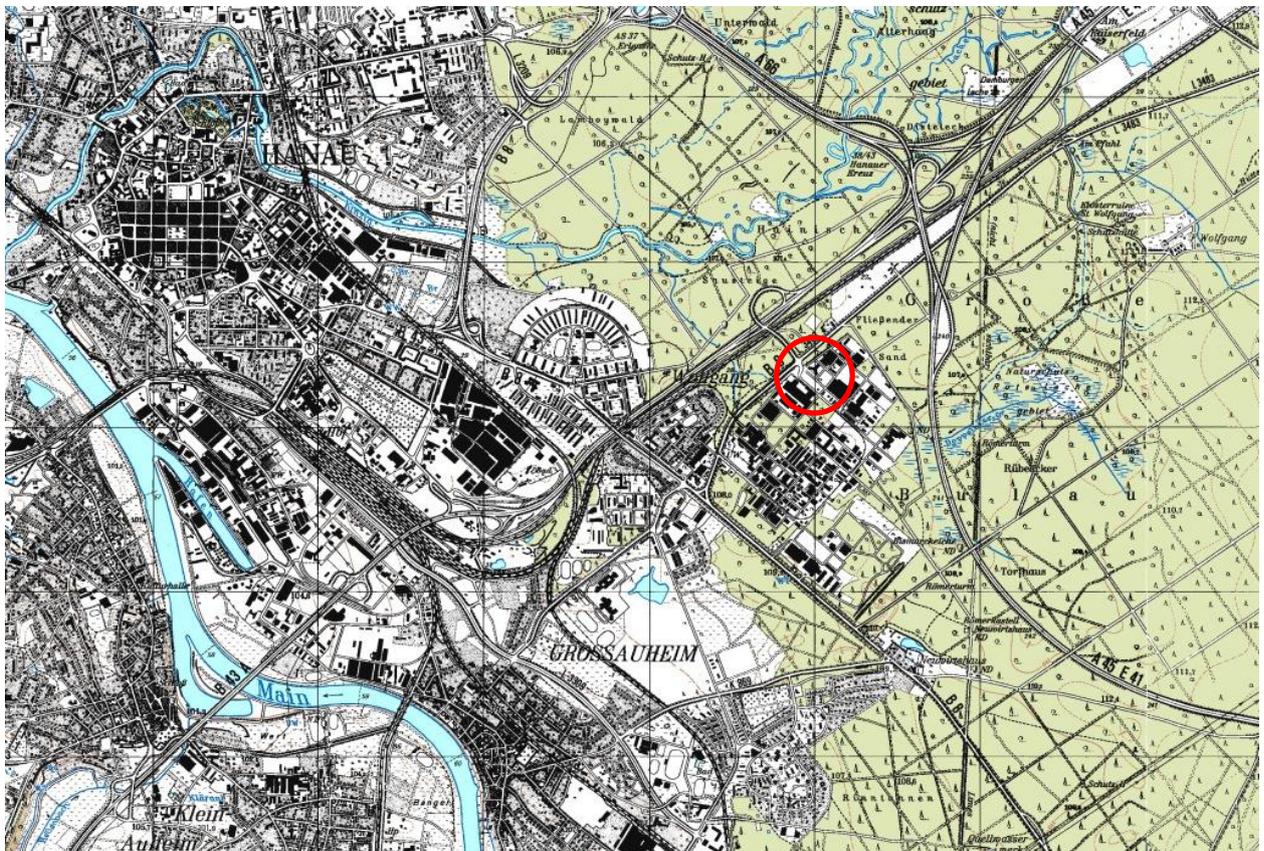




Stadt Hanau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 32 „Logistikzentrum im Technologiepark“ im Stadtteil Wolfgang



Begründung

Stand: Mai 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. Grundlagen | 4 |
| I.1 Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| I.2 Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 4 |
| I.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 6 |
| I.4 Beschreibung des Vorhabens | 7 |
| I.5 Planungsvorgaben | 9 |
| I.5.1 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung | 9 |
| I.5.2 Schutzgebiete | 10 |
| I.5.3 Bestehendes Planungsrecht | 10 |
| I.5.4 Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) | 10 |
| I.5.5 Bodenschutz / Altlasten | 12 |
| I.5.6 Denkmalschutz | 14 |
| I.5.7 Wasserwirtschaftliche Belange | 14 |
| I.5.8 Kampfmittelverdacht | 16 |
| I.5.9 Bergwerkseigentum | 17 |
| I.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB | 17 |
| II. Begründung der Festsetzungen | 18 |
| II.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| II.2 Überbaubare Grundstücksflächen | 20 |
| II.3 Flächen für Stellplätze | 20 |
| II.4 Verkehrsflächen | 20 |
| II.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung | 20 |
| II.6 Grünflächen | 21 |
| II.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | 21 |
| II.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 21 |
| II.9 Anpflanzung von Bäumen | 21 |
| III. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung | 22 |
| III.1 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung | 22 |

| | | |
|------------|-----------------------------------|-----------|
| III.2 | Belange des Immissionsschutzes | 22 |
| III.3 | Belange von Natur und Landschaft | 23 |
| III.4 | Verkehrliche Belange | 26 |
| IV. | Durchführungsvertrag | 27 |
| V. | Planverfahren und Abwägung | 28 |

Anlagen:

1. Vorhabenbeschreibung (Lageplan, Ansichten, Schnitte)
2. Erschließungsbeschreibung
3. Schallimmissionsprognose vom 23.11.2012; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH

I. Grundlagen

I.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den konkreten Ansiedlungswillen eines Logistikunternehmens (DHL) veranlasst. Das Unternehmen beabsichtigt den Neubau einer mechanisierten Zustellbasis für den Umschlag von Paketen ohne Lagerung. Vorhabenträger ist der aktuelle Grundstückseigentümer, die Dietz Logistik 12. Grundbesitz GmbH mit Sitz in Bensheim die das geplante Vorhaben auch baulich realisieren und dann an DHL als Betreiber vermietet wird.

Der geplante Standort innerhalb des Technologieparks bietet für die Ansiedlung eines Logistikunternehmens optimale Bedingungen, da er sehr verkehrsgünstig im Rhein-Main-Gebiet mit direkter Anbindung an die Bundesautobahnen 45 und 66 (Hanauer Kreuz) liegt. Zudem ist der Rhein-Main-Flughafen Frankfurt schnell erreichbar.

Das für die Ansiedlung des Logistikzentrums vorgesehene Grundstück liegt südlich bzw. südöstlich des Gebäudes des Technologie- und Gründerzentrums Hanau im Bereich des Anschlusses an die Rodenbacher Chaussee (L3483). Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 „Nord - Ost / Technologiepark“ ist diese Fläche in zwei Gewerbegebietsflächen mit einer inneren Erschließungsstraße unterteilt, so dass das geplante Vorhaben nicht auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden kann.

Da es sich bei der Ansiedlung um ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers handelt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden. Dieser soll in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 1102.1 „Nord-Ost/Technologiepark“ ersetzen, dessen Geltungsbereich sich in der Folge dementsprechend reduziert.

Die Planung dient der Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1102.1 verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere der Revitalisierung von derzeitigen Brach- und Potenzialflächen durch die Ansiedlung einer hochwertigen, arbeitsplatzschaffenden gewerblichen Nutzung ohne erhebliche Belästigungswirkung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

I.2 Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Diese Sonderform des Bebauungsplanes ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine konkrete Vorhabenbezogenheit vorliegt, im Gegensatz zur „Angebotsplanung“ eines normalen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Dabei muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan. Somit ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsbeschreibung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (hier: Vorhabenbeschreibung) konkretisiert die Details des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Vorhabenbeschreibung besteht aus einer zeichnerischen Vorhabenbeschreibung (siehe Anlage 1) sowie einer zeichnerischen Erschließungsbeschreibung (Anlage 2). Die Vorhabenbeschreibung ist lediglich ein Planvorschlag des Vorhabenträgers und rechtlich als solcher unverbindlich. Ihre rechtliche Bedeutung erlangt sie durch das Abstimmungsverfahren mit der Stadt. Als Mindestinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Regel Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen zu treffen. Dabei ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden. Zusätzlich werden im vorliegenden Fall im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen Veränderungen der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen planungsrechtlich bestimmt.

Regelungen über die durch das Vorhaben ausgelösten zwingenden Veränderungen an den Erschließungsanlagen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Eigentums-Übertragung der bislang noch privaten Erschließungsflächen und -anlagen auf die Stadt bzw. die Erschließungsträger soll außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch vertragliche Regelungen erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt verbleiben die bestehenden und entsprechend der vorliegenden Planung neu herzustellenden Anlagen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungskosten sowie die durch das Vorhaben unmittelbar ausgelösten Erschließungskosten zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB vorliegen.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen außerhalb des Bereichs der Vorhabenbeschreibung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. So kann die Stadt in den Umgriff des Bebauungsplans sonstige Flächen aufnehmen, die benötigt werden, weil angrenzende Flächen neu zu gestalten sind oder äußere Erschließungsmaßnahmen angepasst werden müssen. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden daher zur Sicherung der Erschließung zusätzlich die angrenzenden und bereits im Bebauungsplan Nr. 1102.1 „Nord-Ost/Technologiepark“ festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen aufgenommen, bzw. an die durch das Vorhaben veränderten Rahmenbedingungen angepasst. (siehe auch nachfolgende Ausführungen zur Erschließung des Plangebiets)

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind noch Maßnahmen zur Änderung der Erschließung auf dem Grundstück des Technologie- und Gründerzentrums Hanau (TGZ) erforderlich, die jedoch planungsrechtlich bereits durch den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt sind und insofern nur über eine vertragliche Durchführungsverpflichtung geregelt werden. Hierzu zählen die Ummarkierung des bestehenden Parkplatzes, die Verlängerung der privaten Erschließungsfläche nördlich des TGZ bis an den vor dem Gebäude befindlichen Kreisel heran, sowie die Herstellung einer direkten Grundstückszufahrt aus dem Bereich der Buswendeschleife. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Erschließungsbeschreibung dargestellt und im Durchführungsvertrag bzw. teilweise auch in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen TGZ und Vorhabenträger zur baulichen Realisierung durch den Vorhabenträger vereinbart.

I.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 37/39 (teilweise), Nr. 37/61 (teilweise), Nr. 37/62, Nr. 37/85 (teilweise), Nr. 37/86, Nr. 37/87 (teilweise), Nr. 37/148 (teilweise), Nr. 37/153 (teilweise), Nr. 37/155, Nr. 37/156 (teilweise), Nr. 37/157, Nr. 37/158, Nr. 37/159, Nr. 37/160, Nr. 44/23 (teilweise) und Nr. 45/20 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Wolfgang.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von 21.319 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Planskizze zu entnehmen.

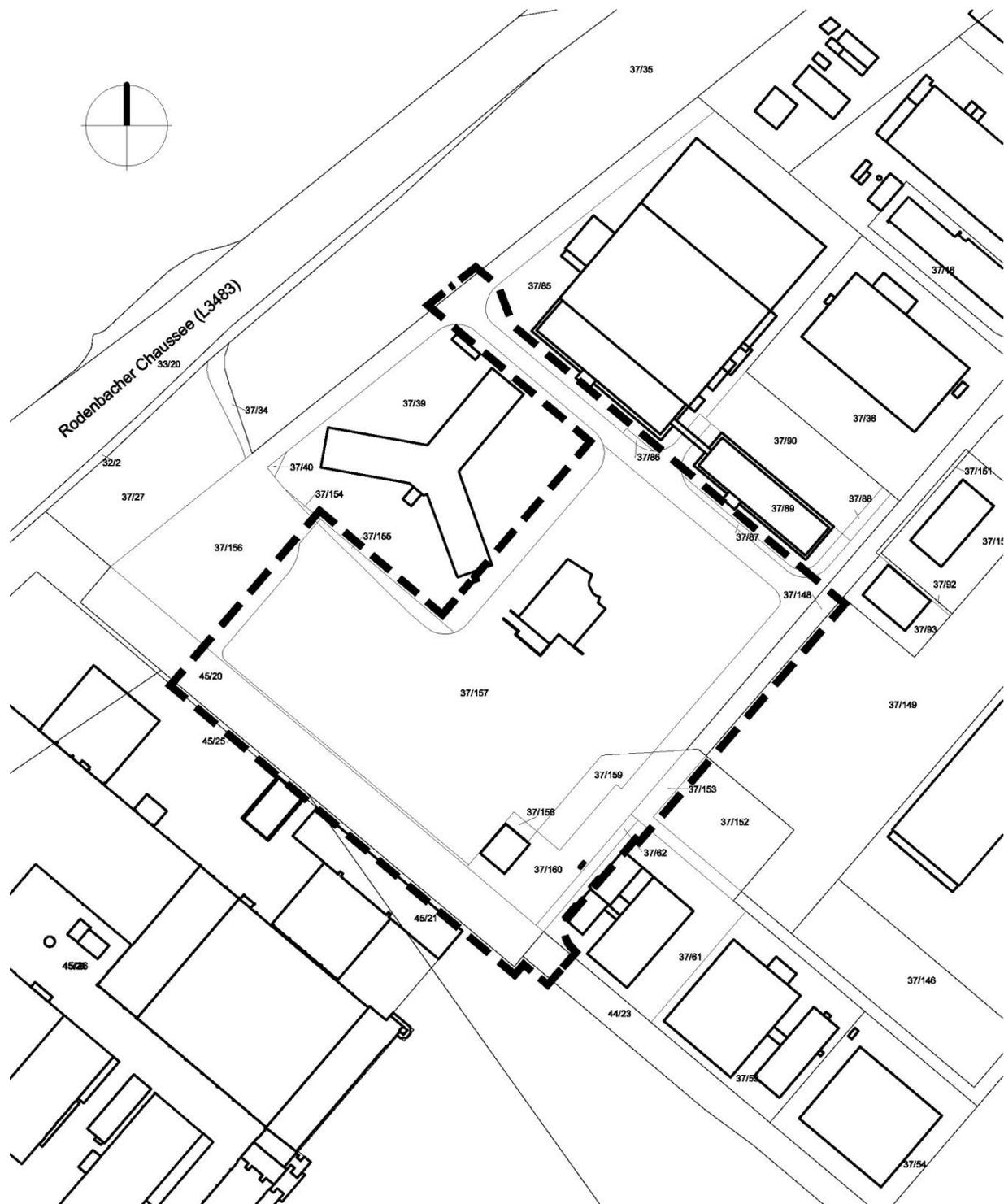


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, unmaßstäblich

I.4 Beschreibung des Vorhabens

Die Dietz Logistik 12. Grundbesitz GmbH plant die Errichtung einer mechanisierten Zustellbasis für den Umschlag von Paketen ohne Lagerung, welches von der Deutschen Post DHL gemietet wird. Das derzeit noch auf dem Gelände vorhandene Gebäude (ehem. Kantine) wird abgerissen.

Das neue Logistikgebäude hat eine Gesamtgrundfläche von rund 5.000 m² (siehe auch Vorhabenplan, Anlage 1). Neben der eigentlichen Umschlaghalle mit einer Fläche von ca. 4.200 m² sind im Gebäude die erforderlichen Verwaltungs- und Sozialräume sowie Technikräume untergebracht. Hierzu gehören u.a. Büro- und Besprechungsräume, WC-Räume, Server- und Kopierraum, Teeküche, Pausen- und Umkleideräume.

Vorgesehen sind insgesamt 7 Andockstationen für Lkw (Regelmaße B 2,8 m x H 2,5 m) sowie 33 Ladetore für Klein-Lkw (Sprinter). Das Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. rund 10 m wird mit Flachdach errichtet. Optional ist zusätzlich die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Farbgebung der Außenwände erfolgt in „postgelb“. Die Umschlaghalle erhält an den langen Seitenfassaden ein Lichtband. Außenfenster und -türen werden in schwarzgrau gehalten.



Abbildung 2a: Ansichten des geplanten Logistikzentrums, unmaßstäblich
 (Quelle: phase 5 international GmbH, Düsseldorf)

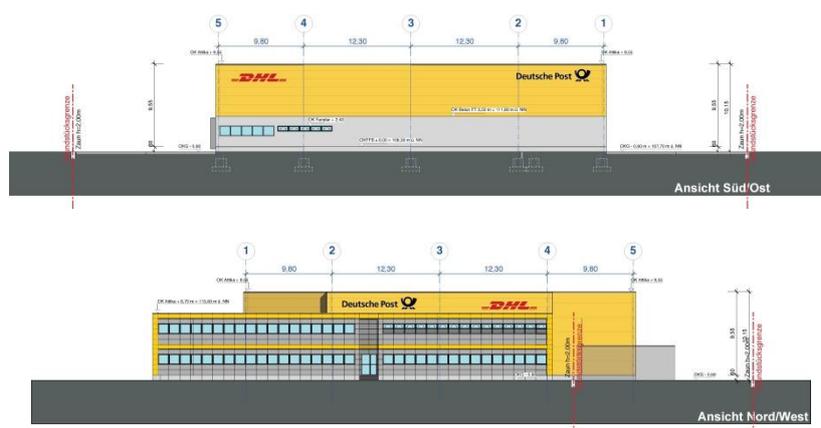


Abbildung 2b: Ansichten des geplanten Logistikzentrums, unmaßstäblich
 (Quelle: phase 5 international GmbH, Düsseldorf)

Auf der östlichen Gebäudeseite ist eine Zufahrtsrampe vorgesehen, welche jedoch nur während der Bauzeit sowie zu Wartungs- oder Reparaturzwecken genutzt wird. Zur Einzäunung des Betriebsgeländes ist ein 2,20 m hoher Stabgitterzaun vorgesehen.

Auf dem Betriebsgelände sind insgesamt 45 Stellplätze für Sprinter, 2 Lkw-Stellplätze sowie 22 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen.

Zur Vermeidung von Verkehrsstauungen im Bereich der Zufahrt zur Rodenbacher Chaussee sowie zur Verteilung der Verkehrsströme erfolgt Lkw-Einfahrt über die nördliche Grundstücksseite, während die Ausfahrt auf der südlichen Seite vorgesehen ist. Die nördliche Einfahrt kann für Sprinter und Pkw zusätzlich als Ausfahrt genutzt werden. Die Zufahrten werden durch elektrische Schiebetore gesichert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen und Zufahrten. Ein weiterer Ausbau ist hier für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Verkehrserschließung des Vorhabens funktioniert mit den bestehenden Straßenquerschnitten sowie auch künftig mit den teilweise modifizierten Straßenquerschnitten des Bebauungsplans.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits auf dem Gelände bzw. den angrenzenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, welche gemäß den zukünftigen Erfordernissen teilweise neu geordnet und durch neue Anschlüsse ergänzt werden (siehe auch Erschließungsplan, Anlage 2). Dabei ist es vorgesehen die Wasseranschlussleitung, die unter dem geplanten Gebäude hindurch verläuft, in die öffentliche Verkehrsfläche umzuverlegen.

Die ebenfalls unter dem geplanten Gebäude hindurch verlaufenden Entwässerungskanäle (Schmutz- und Regenwasser) sollen bis auf Weiteres durch den Grundstückseigentümer als private Leitungen der Grundstücksentwässerung weiterbetrieben werden. Dabei werden diese Leitungen dem Nachbargebäude des TGZ dauerhaft zur Verfügung gestellt. Diese Verpflichtung gilt auch gegenüber eventuellen Erwerbern des TGZ als Rechtsnachfolger des heutigen Eigentümers. Die Verpflichtung zur Bereitstellung der Entwässerungskanäle zugunsten des TGZ entfällt im Falle eines Gebäudeabbruchs des TGZ sowie bei einem Erwerb des TGZ durch den Vorhabenträger selbst.

Die bestehende Nahwärmezuleitung zum ehem. Kantinegebäude soll stillgelegt werden. Die übrigen durch das Plangebiet verlaufenden Wärmeleitungen bleiben bestehen und werden durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Das auf dem Gelände vorhandene unterirdische Rückhaltebecken und das Vorregenbecken mit integriertem Sandfang werden durch den Vorhabenträger bis auf weiteres weiter betrieben. Eine Übertragung der unterirdischen Becken an die Stadt bzw. HVE ist vorgesehen. Die auf dem Vorhabengrundstück verbleibenden Becken sind hierzu im Grundbuch zu sichern. Die ursprünglich geplante Überbauung eines der beiden Becken erfolgt nicht mehr. Die Errichtung eines unterirdischen Ersatzretentionsbeckens ist somit nicht mehr erforderlich. Der Zulaufbereich des Rückhaltebeckens wird durch das geplante Gebäude überbaut, wobei eine Lastabtragung des Gebäudes auf die Kanalleitung bzw. das entsprechende Schachtbauteil nicht erfolgen wird.

Für die Außenbeleuchtung des Betriebsgeländes sind Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von mindestens 10 m vorgesehen.

I.5 Planungsvorgaben

I.5.1 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

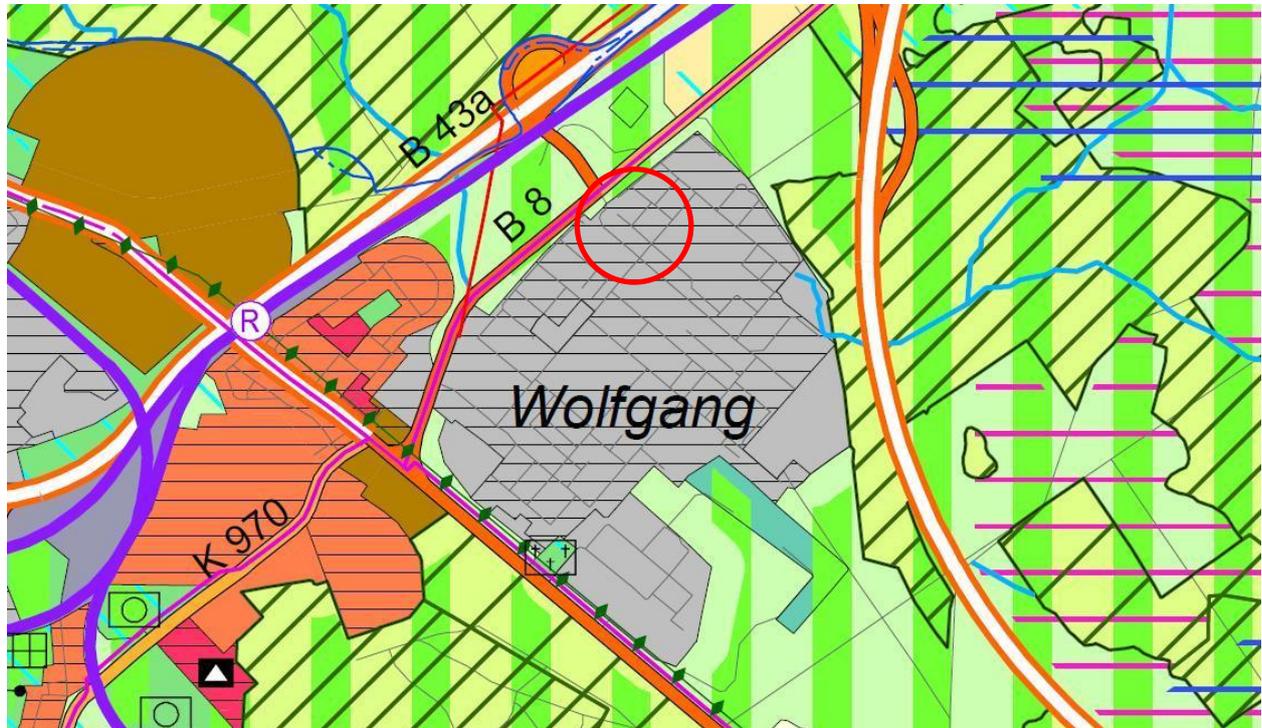


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand“ dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Planerisches Ziel ist es, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans über die Ansiedlung eines Logistikzentrums hinaus keine sonstigen Gewerbe- oder Industriebetriebe zu ermöglichen. Die zulässige Nutzung „Logistikzentrum“ stellt gewissermaßen nur eine bestimmte Art der in einem Gewerbe- oder Industriegebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen (Gewerbetriebe aller Art) dar. Die Festsetzung eines Logistikzentrums entspricht daher grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass eine Anpassung im Zuge der Berichtigung formal nicht erforderlich ist. Dennoch wird die Planung nach Abschluss des Verfahrens an die für die Fortschreibung des regionalen FNP zuständige Stelle übergeben, die hiernach über die eventuelle Änderung der Darstellung des FNP entscheiden kann.

I.5.2 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet „Rote Lache“ (Verordnung vom 08.10.1981)
- FFH-Gebiet 5819-308 „Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau“ (ehemaliges Landschaftsschutzgebiet „Vogelsberg / Hessischer Spessart“)
- Schutzwald nördlich Wolfgang, westlich Lamboy
- Naturdenkmal Stieleiche (Flurstück 44/5).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1102.1 „Nord - Ost / Technologiepark“ wurde festgestellt, dass die Schutzfunktionen dieser Gebiete durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Da keine grundsätzlich andere Nutzung als bereits zulässig festgesetzt wird, gilt diese Feststellung auch für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

I.5.3 Bestehendes Planungsrecht

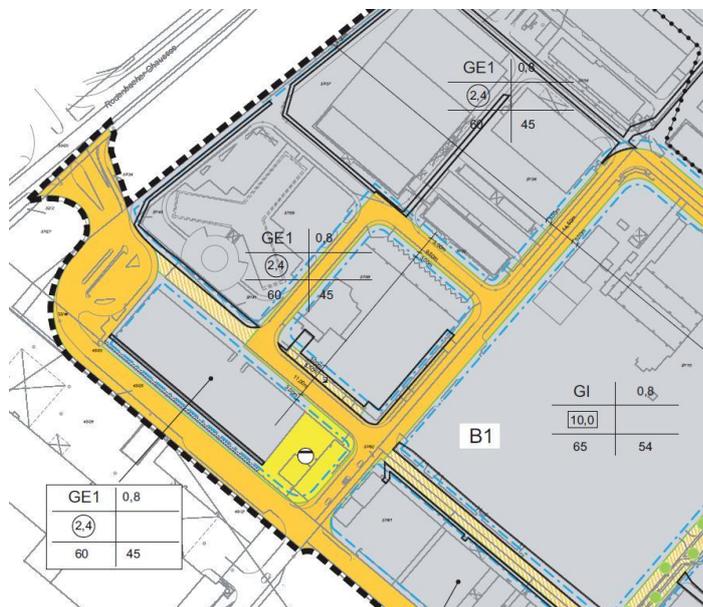


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1102.1

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1102.1 „Nord - Ost / Technologiepark“.

Dort sind die Bauflächen als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

I.5.4 Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Das Vorhaben liegt innerhalb der Achtungsabstandsbereiche von Störfallbetrieben bzw. -anlagen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1102.1 „Nord - Ost / Technologiepark“ wurde hierzu folgendes ausgeführt.

„Innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des „Siemens- Technologieparks“ befinden sich mehrere Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, in denen mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung in größeren Mengen umgegangen wird. Daher ist es erforderlich, im Zuge von Planungen gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die bei schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft in die Abwägung einzustellen. Dazu werden anhand von Störfall-Auswirkungsszenarien sog. Zonen gegenseitiger planerischer Rücksichtnahme definiert.

Der „Siemens-Technologiepark“ liegt sowohl bei einer konservativ-überschlägigen Betrachtung auf Basis des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) als auch nach einer im Jahr 2008 durch den TÜV Nord durchgeführten detaillierten Untersuchung vollständig in der

Zone gegenseitiger planerischer Rücksichtnahme, die im Wesentlichen durch die störfallrelevanten Betriebsbereiche des südlich angrenzenden Industrieparks Wolfgang (Evonik, Umicore), in Teilbereichen aber auch aus den ermittelten Auswirkungsradien des Betriebsbereichs „NCS Nuclear Cargo & Service GmbH“ definiert werden.“

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hat der Verfahrensträger dafür zu sorgen, dass bei der Ausweisung von Planflächen im Rahmen der Bauleitplanung zwischen Störfallbetrieben und bestimmten schützenswerten Gebieten ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten wird. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete (insbesondere öffentlich genutzte Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden.

Nutzungen mit besonders großem Publikumsverkehr und öffentliche Nutzungen sind innerhalb des vorliegenden Plangebietes nicht vorgesehen, weshalb ein entsprechendes Risiko für schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen ausgeschlossen bzw. zumindest den Vorgaben des BImSchG entsprechend minimiert ist.

Um entsprechende Gefährdungen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie für sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude (z.B. das benachbarte TGZ) auszuschließen, werden im Bebauungsplan daher Betriebe und Anlagen, die unter das Genehmigungserfordernis nach Spalte 1 des Anhangs der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes fallen, ausgeschlossen. Ebenfalls unzulässig sind Betriebe oder Anlagen, deren Betriebsabläufe die Handhabung und Lagerung von Gefahrstoffen und / oder deren Zubereitungen mit gefährlichen Eigenschaften gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes), insbesondere mit den Eigenschaften sehr giftig oder giftig, brandfördernd, explosionsgefährlich, entzündlich, hoch- und leichtentzündlich oder umweltgefährlich erfordern und dabei eine Menge von jeweils 10 % der Mengenschwelle (Spalte 5) gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung überschritten wird. Anhang I der Störfall-Verordnung ist entsprechend anzuwenden. Hierzu werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1102.1 „Nord - Ost / Technologiepark“ (Ziffer 1.4 der Textfestsetzungen) übernommen. Ergänzend wird in Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen die Zulässigkeit von Logistikbetrieben auf Betriebe und Anlagen zur Handhabung, zur Lagerung und zum Umschlag nicht giftiger, nicht brandfördernder nicht explosionsgefährlicher, nicht entzündlicher und nicht umweltgefährlicher Frachtgüter und -stoffe i.S.d. Anhangs I der 12. BImSchV eingeschränkt. Insofern wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein zusätzliches Gefahrenpotential erzeugt, sondern im Gegenteil das auch nach bisherigen Bebauungsplan noch ggf. bestehende Risiko durch benachbarte Störfallbetriebe reduziert, nachdem die meisten Mitarbeiter des geplanten Paketverteilzentrums im Bereich der Paketverteilung, d.h. zeitlich überwiegend auf den Verteil-Touren außerhalb des Plangebietes, beschäftigt sind.

Den Ausschluss bestimmter Nutzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 1.4 begründete der bislang geltende Bebauungsplan wie folgt. Die Begründung gilt dem Grunde nach auch weiterhin für das vorliegende Plangebiet.

„Die Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die dem Genehmigungserfordernis der 4. BImSchV (Spalte 1) unterliegen, ist in den Gewerbegebieten erforderlich, um zum einen die in den Teilgebieten zulässigen und vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Büro- und Verwaltungsgebäude) vor gebietstypischen Belästigungen oder Nutzungseinschränkungen zu bewahren. Zum anderen trägt dieser Ausschluss dem Konzept

der Sicherheitsabstände und Nutzungsbeschränkungen zur Risikovorsorge Rechnung. Dabei bleiben Anlagen nach Spalte 2 der 4. BImSchV auch im Gewerbegebiet zulässig, um das Nutzungspotential nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung der bodenrechtlichen Grundlagen für zukunftsorientierte, untereinander auch unter Gefährdungsgesichtspunkten verträgliche arbeitsplatzschaffende Nutzungen wird in beiden Gebietsarten der Umgang und die Lagerung gefährlicher Stoffe oberhalb einer bestimmten Mengenschwelle ausgeschlossen.

Der Festlegung des Wertes von 10% der Mengenschwelle gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) liegt die Zielsetzung zugrunde, die nach dem städtebaulichen Rahmenkonzept angestrebte Gewerbe- und Industrienutzung dadurch zu erreichen, dass in den Gebieten insgesamt, insbesondere aber auf den für eine Bebauung verfügbaren Grundstücken, nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die in der Summe weniger als 100% der in der 12. BImSchV festgelegten Mengenschwellen für Gefahrstoffe handhaben oder lagern. Damit wird der Normalbetrieb von ansonsten nicht erheblich (im Gewerbegebiet) und erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (im Industriegebiet) gewährleistet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die im gesamten Geltungsbereich noch verfügbaren Brachflächen mit etwa 5,6 ha in nicht zusammenhängenden Teilflächen von 2,0 ha, 3,0 ha und 0,6 ha sich nicht für die Ansiedlung von industriellen Großbetrieben mit entsprechend großem Bedarf im Umgang oder der Lagerung gefährlicher Stoffe eignen. Auch dadurch wird nach planerisch sachverständiger Einschätzung das Ziel erreicht werden können, im Geltungsbereich gewerbliche und industrielle Nutzungen anzusiedeln, die unterhalb des Gefährungsgrades von Betrieben mit den Anforderungen an die besonderen Betreiberpflichten nach dem Störfallrecht liegen. Um die Größenordnung der 10% Mengenschwelle für gefährliche Stoffe zu verdeutlichen, wurden die Werte für einzelne Stoffe und Stoffgruppen bestimmt. Sie betragen für giftige Stoffe 20.000kg, für Benzin und Diesel 2.500.000 kg (entsprechen etwa 3.000.000 Liter), für Chlor 2.500 kg, für Phosgen 75 kg, für Wasserstoff 5.000 kg. Ein Vergleich mit 5 Anlagen im Industriepark Wolfgang hat ergeben, dass nur in 1 Anlage für einen Stoff der Mengenwert von 10% überschritten wird. In 4 Anlagen mit insgesamt 21 Stoffen wird die 10% Mengenschwelle unterschritten. Damit wird bestätigt, dass die 10% Menge nur in größerem industriellen Maßstab überschritten wird. Diese Art von Betrieben ist nach den noch verfügbaren Teilflächen nicht zu verwirklichen und nach den planerischen Zielen der Stadt Hanau im Plangebiet nicht gewollt.

Der Bebauungsplan entspricht durch diese Festsetzungen insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, das sich als ein offenes Industrie- und Gewerbegebiet mit einer erheblichen Anzahl bereits vorhandener Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsarbeitsplätzen darstellt und sich auch dadurch erheblich vom benachbarten geschlossenen Industriepark Wolfgang unterscheidet. Gleichwohl soll auch im offenen Gewerbe- und Industriegebiet der Umgang mit Gefahrstoffen in insgesamt verträglichem Umfang und nicht nur im Bagatellbereich möglich bleiben. Auch aus diesem Grund sind empfindliche Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt (s. o.). Der großtechnische Umgang mit gefährlichen Stoffen soll nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Masterplan) der Stadt Hanau aber langfristig auf geschlossene Betriebsbereiche und den Außenbereich gemäß § 35 BauGB beschränkt bleiben.

Die Definition und Nummerierung der Gefahrstoffe und / oder deren Zubereitungen mit ihren gefährlichen Eigenschaften erfolgte nach Anhang I der Störfall-Verordnung, die im Vollzug der Festsetzung entsprechend anzuwenden ist.“

I.5.5 Bodenschutz / Altlasten

Auf Grund der Vornutzung im Gebiet des Technologieparks wurde eine weitreichende Bodensanierung durchgeführt. Im Bereich des Planungsgebietes (Siemens Technopark) sind weiterhin Altstandorte in der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie verzeichnet und entsprechend als Altflächen gekennzeichnet. Für diese werden

derzeit jedoch keine Verfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt geführt und es liegen keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Sämtliche Erdbauarbeiten sind im Hinblick auf Bodenverunreinigungen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, so dass die Unbedenklichkeit einzelfallbezogen überprüft werden kann. Die Dokumentationen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.1) sowie dem Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau vorzulegen. Werden bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt, ist gemäß § 4 Abs. 1 HAItBodSchG umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.1) sowie der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz der Stadt Hanau zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Unmittelbar östlich des Planungsgebietes befand sich das ehemalige Brennelemente-Werk der Firma Siemens, Betriebsteil Uranverarbeitung. Diesbezüglich wird beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unter dem Aktenzeichen IV/F-41.1-100i-1291 ein Verfahren zur Boden- und Grundwassersanierung geführt. Die Bodensanierung wurde abgeschlossen und mit Bescheid des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 2. Mai 2006 aus dem Regelungsbereich des Atomgesetzes entlassen. Die Grundwassersanierung nach Bodenschutzrecht ist befristet vom 1. November 2012 bis 1. April 2014 abgeschaltet. Die Anlagen für den Betrieb einer Grundwassersanierung sind jedoch weiterhin vorzuhalten. Dies betrifft auch die vorhandenen Leitungen und Grundwassermessstellen im Plangebiet. Daher sind alle im Bebauungsplanareal vorhandenen Grundwassermessstellen (mindestens TPH 101, 102, 103, 110, 111 und B13) zu erhalten und deren Zugang ist jederzeit zu gewährleisten. Der Sanierungsbrunnen im Plangebiet (aktuell TPH 102) muss für einen ggf. erforderlichen, weiteren Sanierungsbetrieb zugänglich bleiben und die Leitungsführung zu diesem ist zu gestatten. Daher sind die Maßnahmen, die eine dauerhafte Zugänglichkeit gewährleisten sollen bzw. die Ausführungsplanung mit der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt des Regierungspräsidiums Darmstadt und - soweit möglich - mit dem Träger der Grundwassersanierung und der später notwendigen Grundwasserüberwachung im Vorfeld abzustimmen. Der erforderliche Bauantrag ist daher der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt des Regierungspräsidiums Darmstadt vor der Realisierung des Vorhabens bzw. vor Beginn der Erdarbeiten mit entsprechend aussagekräftigen Unterlagen / Detailplanungen dazu zur Stellungnahme vorzulegen.

Aus Sicht des Technischen Umweltschutzes Hanau sind Hinweise auf Gefährdungen über die Pfade Boden - Mensch und / oder Boden / Grundwasser - Mensch aus den vorliegenden Informationen nicht abzuleiten. Konkrete Hinweise auf nutzungsbedingte Kontaminationen auf der Fläche haben sich bisher nicht ergeben, diese können aufgrund der geringen Aufschlussdichte aber auch nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Dagegen ist aufgrund der vorhandenen Erfahrungen mit abfalltechnisch relevanten Bodenverunreinigungen zu rechnen, die zu Mehrkosten bei der Beseitigung anfallenden Bodenaushubs führen können. Dabei ist vorzugsweise mit den üblichen Verunreinigungen in Auffüllungen zu rechnen (Metalle, PAK). Eine Detailerkundung im Vorfeld zur Bauleitplanung ist wenig zweckmäßig. Empfohlen wird seitens der zuständigen Bodenschutzbehörde vielmehr eine umwelttechnische Überwachung von Erd- und Tiefbauarbeiten. Im Zuge dieser Überwachung können die Verdachtsflächen begutachtet und bei Bedarf auch auffällige Bodenbereiche repariert und näher untersucht werden. Im Hinblick auf die geplante Folgenutzung werden daraus keine Nutzungsbeschränkungen erwartet.

Zur Thematik der voraussichtlichen beim Bau des Logistikzentrums anfallenden Menge an Aushub mit Bau- und Trümmerschutt, zur sachgerechten Verwertung dieses Aushubs (Entsorgung, Wiedereinbau vor Ort usw.) sowie zur Baustellenlogistik ist festzustellen, dass das Erdgeschoss des Logistikzentrums aufgrund der erforderlichen Rampentische zur Beschickung der Lkw und Transporter gegenüber dem Ursprungsgelände um ca. 0,60 m erhöht wird. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Unter der Bodenplatte kann anfallender Aushub von

Fundamenten oder Flächenbefestigungen verfüllt werden. Durch die Abdeckung der Fläche durch das geplante Gebäude werden Wirkungspfade Boden - Mensch sowie Boden - Grundwasser ausgeschlossen. Die konkreten Entsorgungswege und -nachweise ggf. anfallenden überschüssigen Bodens werden durch die zu beauftragende Fachfirma im Zuge der Ausführung geführt.

1.5.6 Denkmalschutz

Geschützte Kulturgüter sind im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Dennoch wird auch zu diesem Thema ein textlicher Hinweis gegeben, wonach bei der Durchführung der Arbeiten die Möglichkeit besteht, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

1.5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß der Stellungnahme des zuständigen Versorgungsunternehmens, der Hanau Netz GmbH, kann für Löschangriffe von außen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, nach Fertigstellung der geplanten Umlegungsmaßnahmen, aus dem Wasserrohrnetz eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96 m³/h) bereitgestellt und aus Unterflurhydranten DN 80 entnommen werden. Die Löschwasserversorgung des Vorhabens erfordert allerdings gemäß der Stellungnahme des Brandschutzamtes Hanau eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min (192 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden und bei einem Druck von mindestens 2 bar. Die Differenz zur zugesicherten Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) ist im Sinne des Objektschutzes über geeignete Maßnahmen bereitzustellen (Löschwasserbrunnen, Zisterne, zusätzliche Überflurhydranten etc.). Die Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Flächen für entsprechende unterirdische Versorgungsanlagen sind im Vorhabengebiet ausreichend vorhanden. Diese Nebenanlagen sind auch planungsrechtlich überall zulässig. Belange der öffentlichen Erschließung sind hier nicht berührt, weswegen eine verbindliche Festsetzung der entsprechenden Anlagen bzw. Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine verbindliche Darstellung in der Erschließungsbeschreibung nicht erforderlich ist.

Die Belange der Löschwasserversorgung werden im Zuge der Objektplanung mit dem Brandschutzamt abgestimmt. Bei der vorgesehenen Umverlegung der Wasserleitung in die Fläche des geplanten Geh- und Radweges sollen notwendige Hydranten in Abstimmung mit dem Brandschutzamt hergestellt werden. Hinsichtlich der Anforderungen an die Rettungswege ist festzustellen, dass die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Teilflächen des Plangebietes ausreichende Abmessungen und Tragfähigkeiten aufweisen. Dies trifft auch bereits auf die Bestandsflächen im heutigen Ausbauzustand zu. Wie seitens des Vorhabenträgers festgestellt, ist eine umfassende Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen auf Ebene der Objektplanung möglich und vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grundwasser oberflächennah ansteht. Falls im Zuge von Baumaßnahmen eine erlaubnispflichtige Grundwasserhaltung (gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) erforderlich werden sollte, ist diese mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Kreis Ausschusses des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen an die Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen unter dem Aspekt der Förderung ggf. belasteten Grundwassers im Rahmen der im Plangebiet laufenden Grundwassersanierung zu beachten.

Die Stellplätze innerhalb des Plangebiets sollen wasserdurchlässig befestigt werden, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Hinsichtlich einer Regenwasser-Behandlung ist eine Betrachtung mittels DWA-Arbeitsblatt M 153 „Umgang mit Regenwasser“ durchzuführen. Für Lkw-Zonen und Verkehrsflächen ist ggf. eine Behandlung mittels Abscheider erforderlich.

Überlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im Übrigen für das Vorhaben-gebiet ohne Belang, da das Grundwasser sehr geländenah ansteht und daher keine ausreichenden Abstände zwischen Versickerungsanlagen und Grundwasser gewährleistet sind. Die Vorgaben des WHHG sind dennoch eingehalten, da das Niederschlagswasser getrennt gesammelt und dann in einen Vorfluter abgeleitet wird. Hierzu wird das im Plangebiet bereits vorhandene Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanalisation weiter betrieben bzw. den Anforderungen des Vorhabens angepasst.

Das Plangebiet wird im Trennsystem über vorhandene Entwässerungseinrichtungen entwässert. Die Gebäude und befestigten Freiflächen des Plangebiets entwässern in ein Regenwasserkanalsystem, welches über Rückhaltebecken und eine Pumpenstation in einen im Plangebiet verrohrt verlaufenden Vorfluter, den Doppelbiergraben entwässert. Die Einleiteerlaubnis wurde im Jahr 2004 durch das Regierungspräsidium Darmstadt bis zum 31.12.2024 verlängert. (AZ IV-Hu-41.3-79f-12.01-(5)-14.07)

Das Plangebiet ist gemäß Stellungnahme der Hanau Verkehr und Entsorgung (HVE) im Stadtentwässerungsplan und dem Nachweis über die Einhaltung der Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI-Nachweis) als Trenngebiet enthalten. Das heißt, Schmutz- und Regenwässer sind auf den Grundstücken getrennt zu sammeln und abzuleiten

Durch die vorliegende Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes erfolgt gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand (festgesetztes Gewerbegebiet) weder eine wesentliche Zunahme der zu erwartenden Abwassermenge noch der abzuleitenden Niederschlagswassermenge. Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung in den Vorfluter liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis (s.o.) vor. Die genehmigte maximale Einleitemenge wird durch die entsprechend begrenzte Pumpenleistung gewährleistet. Nachdem das Plangebiet bereits an die Regenwasserkanalisation angeschlossen war und in der Berechnung der entsprechenden Anlagen (insbesondere der Regenrückhaltebecken) berücksichtigt war, ergeben sich hier keine planungsbedingten Änderungen.

In der Entwurfsplanung war eine Überbauung des bestehenden Regenrückhaltebeckens in der Südwestecke des Plangebiets vorgesehen. Hierfür sollte ein Ersatzregenrückhaltebecken im Plangebiet gebaut werden, wozu sich Hanau Verkehr und Entsorgung (HVE), Abteilung Entwässerung, im Rahmen des Scopingtermins im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB am 22.11.2012 grundsätzlich auch einverstanden erklärte.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Umplanung des Vorhabens mit dem Ziel, die Überbauung des Beckens zu vermeiden. Hierdurch kann die Wirtschaftlichkeit des Projektes verbessert und die künftige betriebliche Unterhaltung der Regenrückhaltebecken erleichtert werden, da die bestehenden Becken außerhalb der Verladebereiche des Vorhabens liegen und somit bei Wartungs- oder Reparaturarbeiten keine Beeinträchtigung des Wirtschaftsverkehrs und betrieblicher Abläufe des Logistikunternehmens eintritt. Der Verzicht auf Überbauung des Bestandsbeckens wird durch geringfügige Verschiebung des geplanten Gebäudes in Richtung TGZ erreicht.

Außer der Herstellung der Hausanschlüsse und der Anlagen zur Grundstücksentwässerung sind somit keine Änderungen der Abwasseranlagen zur Realisierung des Vorhabens erforderlich. Die künftig unter den Mitarbeiterstellplätzen liegenden Becken werden zunächst weiter durch den Vorhabenträger betrieben, können aber nach entsprechender grundbuchlicher Sicherung auch jederzeit an die Stadt bzw. HVE übertragen und dann als Teil der öffentlichen Abwasseranlage weiterbetrieben werden.

Die Abwasserkanalisation des Gewerbegebiets nimmt das anfallende Schmutzwasser der Betriebe auf und leitet dieses über eine Pumpenanlage und daran anschließende Druckleitung in das Abwassersystem der Stadt Hanau, letztlich die Kläranlage ab.

Das Kanaltrennsystem wird bislang als privates Entwässerungssystem betrieben, soll aber im Nachgang zum vorliegenden Bauleitplanverfahren an die Stadt Hanau bzw. die HVE übergeben werden.

I.5.8 Kampfmittelverdacht

Seitens des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren folgendes mitgeteilt:

„die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Desweiteren liegt der beantragte Bereich in einem Gebiet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. ...“

Nach der Stadt Hanau vorliegenden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1953 und 1986 kann eine frühere Bebauung der Vorhabenfläche nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden, so dass grundsätzlich von Kampfmittelresten in der Fläche auszugehen ist.

Der Hinweis zum Kampfmittelverdacht wurde bereits an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Die entsprechenden Untersuchungen bzw. Maßnahmen zur fachlichen Begleitung der Baumaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu beauftragen. Ein entsprechender Hinweis zum Kampfmittelverdacht wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Die Verpflichtung zur Sondierung des Plangebiets durch eine Fachfirma wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung in Verbindung mit Auffüllungen und Veränderungen der Bodenbeschaffenheit ist eine flächendeckende Kampfmittelsondierung voraussichtlich nicht möglich, so dass baubegleitende Maßnahmen zu beachten sein werden. Im Sinne der Minimierung von Schnittstellen sollen die erforderlichen Maßnahmen durch die bauausführende Firma koordiniert werden. Hierzu wird im Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung getroffen.

I.5.9 Bergwerkseigentum

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Konrad“ (B 04828) überdeckt wird. Dieses ist beim Amtsgericht Hanau im Grundbuch Wolfgang, Band II, Blatt 48, eingetragen.

Eine Bergbautätigkeit hat nach Kenntnisstand der Stadt im Plangebiet nicht stattgefunden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet somit von einem sehr alten Bergwerkseigentum „unterlagert“. Wie in der Stellungnahme der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren beschrieben, wurde für das Plangebiet kein Antrag auf einen Betriebsplan gestellt. Dennoch wurde dem Inhaber des Bergwerkseigentums Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Anfrage bei dem Inhaber des Bergrechts, der Gewerkschaft Gustav GmbH in Karlstein, ist diese mit entsprechenden Sachverhalten nicht mehr befasst, sondern verwies an die RWE Power AG in Köln als Rechtsnachfolger. Nachdem der Eigentümer des Bergrechts keine Anträge auf Abbau gestellt hat, kann nach Auskunft der Bergaufsicht die Nutzung des Geländes wie geplant stattfinden.

I.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistikzentrum DHL“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich hauptsächlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“. Es können jedoch auch einzelne Außenbereichsgrundstücke einbezogen werden.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Bestimmungen auch für die Änderung eines Bebauungsplans. Da die vorliegende Planung der Wiedernutzbarmachung von bereits einmal genutzten Flächen mit Anpassung an mittlerweile geänderte städtebauliche Erfordernisse handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen weiterhin folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung zu den voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen erfolgen), wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist bei einem Änderungsbebauungsplan ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan (hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistikzentrum DHL“) festgesetzten Flächen abzustellen¹, zudem zählen bei

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB-Kommentar, § 13a, Rn. 41.

der Bestimmung diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 besteht nicht.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 bzw. die festgesetzte überbaubare Fläche (Baufenster) mit rund 5.500 m² bestimmt und liegt somit unter 20.000 m².

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im bisherigen Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

Wie bereits in Kapitel I.5.2 dargelegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Stadt Hanau führte dennoch eine vergleichbare frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (durch Auslegung der Planunterlagen) sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping-Termin) durch. Stellungnahmen von Bürgern gingen dabei nicht ein.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Vorliegend ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan weitergehenden Eingriffe.

II. Begründung der Festsetzungen

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden zusammen mit dem Durchführungsvertrag die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt ist.

II.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planerisches Ziel ist es, über die Errichtung des Logistikzentrums hinaus keine sonstigen Gewerbe- oder Industriebetriebe im Sondergebiet zu ermöglichen. Dieser Festsetzungsgehalt kann zwar möglicherweise auch über die Ausweisung eines (wie bisher im Bebauungsplan Nr. 1102.1 festgesetzten) Gewerbegebiets (GE) gegebenenfalls in Verbindung mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO und vertraglichen Regelungen erreicht werden. Dies steht der Ausweisung eines Sondergebiets jedoch nicht entgegen. Denn es kommt zum einen nicht darauf an, dass die vorgesehene Nutzung „Logistikzentrum“ auch in einem GE oder GI verwirklicht werden kann. Zum anderen ist es für die Frage des „wesentlichen Unterschieds“ nicht entscheidend, in welcher Weise die Gemeinde einen in den §§ 2 ff. BauNVO vorgesehenen Gebietstyp verändern kann, indem sie die ihr in § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO eröffneten Möglichkeiten nutzt.

Vielmehr ist die allgemeine Festsetzung des Baugebiets das entscheidende Kriterium, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Der wesentliche Unterschied des festzusetzenden Sondergebiets „Logistikzentrum“ zu einem Gewerbegebiet besteht darin, dass dort nur eine bestimmte gewerbliche Nutzung zulässig sein soll, nämlich ein Logistikzentrum.

Grundsätzlich ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten die Zweckbestimmung eindeutig festzusetzen. Dabei ist die Gemeinde nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Insofern ist hier eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf einzelne Arten, Anlagen oder Betriebe möglich.

Gemäß § 12 (3 a) BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierzu ist vorgesehen, die zeichnerische Vorhabenbeschreibung zum Gegenstand der vertraglichen Durchführungsverpflichtung zu erklären.

Die bestehenden Stellplätze vor dem Eingang des Technologie- und Gründerzentrums Hanau GmbH (TGZ) werden zur bauplanungsrechtlichen Sicherung dieses realen Bestandes als Gewerbegebiet analog zu den Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 „Nord-Ost/Technologiepark“ (GE1) festgesetzt. Bislang war dort eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer sowie Anlieger festgesetzt, die den vorhandenen Stellplätzen widersprach und aufgrund der durch das Vorhaben geänderten Erschließungskonzeption entbehrlich wurde

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Sondergebiets über eine der geplanten Nutzung angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt und damit die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze der überbaubaren Fläche voll ausgenutzt. Die festgesetzte Obergrenze kann aber aufgrund der nutzungsspezifischen Anforderungen und Bedürfnisse eines Logistikbetriebes z.B. durch Anlagen des ruhenden Verkehrs oder auch Lager-, Hof- und sonstige private Verkehrsflächen, die bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzuzurechnen sind, zulässigerweise auf einen Wert bis $GRZ = 0,9$ überschritten werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die nominelle Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 für vertretbar gehalten, da aufgrund der Vorbelastung des Gebietes sowie der bereits realisierten Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Umfeld hierdurch keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder von Bodenfunktionen zu erwarten ist.

Überdies ist im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden eine dichtere Bebauung auf kleinerer Fläche der Vorzug zu erteilen ist vor dem Mehrverbrauch von Land aufgrund einer geringeren Baudichte. Die Überschreitung der GRZ darf daher auch nur durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen erfolgen. Flächen von Stellplätzen sind bei dauerhaft wasser- und gasdurchlässiger Befestigung (z.B. Rasengittersteine, Splittfugenpflaster) nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen. Das gleiche gilt für Flächen unterirdischer baulicher Anlagen, die mit mind. 0,80 m starker begrünter belebter Bodenzone überdeckt sind. Eine Überschreitung der maximalen Bodenversiegelung von 0,9 wird durch

Festsetzung einer zu begrünenden Mindestfläche von 1.400 m² ausgeschlossen. Diese Fläche entspricht etwas mehr als 10 % der Fläche des Vorhabengrundstücks. Nach aktueller Vorhabenplanung werden ca. 1.800 m² als Grünflächen angelegt.

Die zulässige Gebäudehöhe für die Umschlaghalle wird auf max. 11,0 m festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grund der Vorhabenbezogenheit, wohingegen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 für das dort festgesetzte GE-Gebiet keine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen wurde. Der als Höhenbezugspunkt festgelegte Kanaldeckel in der öffentlichen Straßenfläche ist eindeutig bestimmt.

Wie in Kapitel I.5.4 bereits erläutert, werden Anlagen, die unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) fallen sowie Anlagen, die nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, ausgeschlossen.

II.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Gebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen die in der Vorhabenbeschreibung festgelegte max. erforderliche Grundfläche für die Umschlaghalle. Außerhalb der mit Gebäuden bebauten Flächen sind auch umfassende Zu- und Abfahrten, Fahr- und Rangierflächen sowie Stellplatzflächen erforderlich.

Die nicht baulich genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

II.3 Flächen für Stellplätze

Für die zum Betrieb des Logistikzentrums für Lkw, Sprinter und Pkw erforderlichen Stellplätze werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Die Gestaltung der Stellplätze wird in der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau geregelt, so dass hier keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumanpflanzungen sollen auf die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Anpflanzungen angerechnet werden.

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und deren Zufahren zur entsprechenden Berücksichtigung der zwischen Vorhabenträger und TGZ vereinbarten Nutzung dieser Fläche durch Stellplätze des TGZ.

II.4 Verkehrsflächen

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Zuge der geplanten Errichtung des Logistikzentrums teilweise geändert werden, sind sämtliche für die gesicherte Erschließung des Vorhabens erforderlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zusätzlich erfolgt im Bereich des Technologie- und Gründerzentrums (TGZ) eine Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 1102.1 festgesetzten Verkehrsfläche, um die dauerhafte Zufahrt zum betreffenden Grundstück zu sichern. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendefläche vorgesehen. (Wendefläche für das dreiachsige Müllfahrzeug gem. RAS 06)

II.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das auf den Gelände bestehende Pumpwerk, ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, sowie das unterirdische Vorregenbecken mit Sandfang werden zur Sicherung der ordnungsgemäßen Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Das unterirdische Rückhaltebecken zwischen Vorregenbecken und Pumpwerk sollte ursprünglich durch das Logistik-Gebäude überbaut werden. Nachdem das Becken keine ausreichende Tragfähigkeit für eine Überbauung aufweist, sollte es abgebrochen und durch ein unterirdisches Ersatzbecken im Bereich der DHL-Verladeflächen funktionsgleich kompensiert werden. Durch eine zwischenzeitlich erfolgte Umplanung kann auf die Überbauung des Beckens verzichtet werden. Ein Ersatz-Regenrückhaltebecken ist nicht mehr erforderlich. Der Vorhabenträger wird die bestehenden Becken sowie das Pumpwerk bis zur vorgesehenen Übergabe der Anlagen in das Eigentum und die Baulast der Stadt weiter unterhalten und betreiben.

II.6 Grünflächen

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 wurden keine Grünflächen festgesetzt. Ein Erfordernis für entsprechende Grünflächenfestsetzungen wird auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gesehen. Dennoch sind im Plan zur Vorhabenbeschreibung begrünte Grundstücksteilflächen vorgesehen, die nach Festsetzung des Bebauungsplans mit einer Mindest-Gesamtfläche von 1.400 m als kräuterreiche Wiesenflächen oder mit Gehölzen und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die begrünten Flächen der Vorhabenbeschreibung nur nachrichtlich dargestellt. Die entsprechenden Flächen können somit innerhalb des Plangebiets auch verschoben bzw. an anderer Stelle realisiert werden. Der aktuelle Vorhabenplan sieht Grünflächen von insgesamt knapp 1.800 m² vor.

II.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die für die gesicherte Erschließung erforderlichen Leitungstrassen im Gebiet werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Sie dienen Begründung oder Sicherung von dinglichen Rechten und/oder Baulasten für Regenwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Strom und Kommunikation zu Gunsten der Erschließungsträger.

II.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden im Bereich des geplanten Logistikzentrums folgende Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt:

tags 60 dB(A)/m²
nachts 45 dB(A)/m².

Diese werden in den vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen. Zusätzlich werden auf Basis der durchgeführten Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3) weitere passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

II.9 Anpflanzung von Bäumen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB dient der Eingriffsminimierung bzw. -minderung sowie der Durchgrünung des Plangebiets.

III. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

III.1 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient - wie schon der Bebauungsplan Nr. 1102.1 - der Wieder- bzw. Neunutzung der Flächen des ehemaligen Siemens-Technologieparks. Der Entwicklung des Gesamtgebietes kommt aus städtebaulich-funktionaler, ökonomischer und ökologischer Sicht sowohl für die Stadt Hanau als auch für die umliegende Region eine hohe Bedeutung zu. Mit der Planung sollen neue Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung ermöglicht und dem Mangel an konzeptionell aktualisierten Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Hanau entgegengewirkt werden.

Wie in Kapitel I.5 bereits dargestellt wurde, ist das Planungsvorhaben mit den übergeordneten Planungen (insbesondere des Regionalen Flächennutzungsplans) vereinbar. Die Um- und Neunutzung der ehemaligen Industrieareale ist darüber hinaus ein aktiver Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von bislang unberührten Freiflächen (schonender Umgang mit Grund und Boden).

Vor dem Hintergrund der bereits bisher erfolgten Nutzung als Industriegebiet und der in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Anlagen und Einrichtungen tritt keine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbilds ein. Zudem findet durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Nutzungsintensivierung bezüglich der bereits im Bebauungsplan Nr. 1102.1 festgesetzten Nutzungen statt.

III.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3) wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente einer Flächenschallquelle zugeordnet, die dem Betriebsgrundstück der geplanten Zustellbasis entspricht, und der maßgebliche Immissionspunkt im Wohngebiet „Bogenstraße“ herangezogen.

Berücksichtigt wurden folgende Lärmquellen:

- Lkw- und Pkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände
- Be-/Entladen
- Maximalpegel.

Bei der durchgeführten Prognose auf der vielfach sicheren Seite für den bestimmungsgemäßen Betrieb der geplanten Zustellbasis werden die zulässigen Immissionskontingente eingehalten. Darüber hinaus sind sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von tags/nachts 50/35 dB(A) um mehr als 15 dB(A) unterschritten. Somit liegen die Geräuschimmissionen im Wohngebiet an der Bogenstraße selbst bei Einstufung der Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem Reinen Wohngebiet gemäß Kapitel 5 der DIN 45691 unterhalb der Relevanzgrenze.

Auch bezüglich der kurzzeitigen Geräuschspitzen werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Allgemeinen Wohngebieten tags und nachts um ca. 20 dB(A) und mehr unterschritten. Darüber hinaus werden auch hier die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete von tags/nachts 80/55 dB(A) ca. 15 dB(A) und mehr unterschritten.

Für Immissionsorte in Gewerbegebieten ist gemäß TA Lärm der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu beurteilen. Die Untersuchung kommt dennoch zu dem Schluss, dass selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf der Rodenbacher Chaussee (entsprechend einer Pegelerhöhung um $10 \cdot \log(2) \text{ dB(A)} = 3 \text{ dB(A)}$) und damit zu Gesamtbeurteilungspegeln von tags $(47 + 3) \text{ dB(A)} = 50 \text{ dB(A)}$ und nachts $(38 + 3) \text{ dB(A)} = 41 \text{ dB(A)}$ führte, wären im Wohngebiet an der Bogenstraße

ße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Reine und Allgemeine Wohngebiete von tags/ nachts 59/49 dB(A) noch sicher eingehalten.

Insgesamt ist somit durch die geplante Errichtung des Logistikzentrums nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung zu rechnen.

An dem, dem geplanten Vorhaben benachbarten Bürogebäude im Gewerbegebiet sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Gewerbegebiete um mehr als 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert das geplante Vorhaben gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ keinen relevanten Immissionsbeitrag und die Gewerbelärmvorbelastung ist nicht zu berücksichtigen.

Die Erweiterung der Erschließungsstraße im Plangebiet im Bereich des kombinierten Geh- und Radweges bedeutet keine wesentliche Änderung i. S. der 16. BImSchV /2/, da bei dieser Maßnahme keine Fahrbahnnachsen verschoben werden und es somit zu keinen baulich bedingten Änderungen der Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft kommt.

Die im Gutachten aufgeführten Hinweise wurden zusätzlich in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund der Verschiebung des Vorhabens wurde überprüft, ob die im Gutachten getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit haben. Der Gutachter gab dazu folgende „Schalltechnische Stellungnahme zur Verschiebung des Vorhabens um 6 m nach Nordwesten“ ab:

„Bei einer Verschiebung des geplanten Vorhabens um 6 m nach Nordwesten gilt bei ansonsten gleichen Randbedingungen unverändert die in der schalltechnischen Untersuchung Nr. 12-2370 vom 23.11.2012 durchgeführte Beurteilung. Die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz sind nach wie vor eingehalten.“

Da die schalltechnischen Belange von der Planänderung nur unwesentlich berührt werden, müssen die bereits getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geändert werden.“

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden zudem im Hinblick auf den Blendschutz, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur energiesparenden, streulichtarmen und insektenverträglichen Außenbeleuchtung Festsetzungen getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu lärmbelasteten, klassifizierten Straßen (L 3483, B 8 und B 43a) liegt und daraus Immissionen resultieren. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) oder die Stadt Hanau hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz sind ausgeschlossen.

Zum Vorhaben ist ein Nachweis zu führen, dass der bauliche Mindestschallschutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume nach der DIN 4109 eingehalten ist. Der maßgebliche Außenlärmpegel zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes ergibt sich aus der Summe der verschiedenen Lärmquellen zum Beispiel Verkehrslärm plus Gewebelärm.

III.3 Belange von Natur und Landschaft

Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich (vgl. Kapitel I.6). Jedoch wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1102.1 eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt, so dass an dieser Stelle auf die Ausführungen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden kann. Im Rahmen der aktuellen Planung werden keine Nutzungen festgesetzt, die über die bereits zulässigen Nutzungen hinausgehen. Daher ist durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Logistikzentrum DHL“ keine Verschlechterung hinsichtlich der Umweltauswirkungen zu erwarten.

In der Begründung Teil B - Umweltbericht zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 1102.1 „Nord - Ost / Technologiepark“ wurde im Kapitel 10.5 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes“ folgendes wiedergegeben:

„Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Flächen des Siemens-Technologieparks südöstlich der Rodenbacher Chaussee im Stadtteil Wolfgang mit einer Gesamtfläche von ca. 20,5 ha.

Das Gebiet ist einem tief greifenden städtebaulichen Wandel unterworfen. Nach dem Abschluss der früheren Brennelementefertigung sowie Rückbau und Sanierung von Anlagen und Böden wurde das ehemals geschlossene Werksgelände teilweise geöffnet. Danach erfolgten kleinteilige Betriebsansiedlungen. Es fehlt jedoch an einer öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung, so dass städtebaulich dringender Handlungsbedarf besteht. Die Stadt Hanau verfolgt darüber hinaus weitere Planungsziele, insbesondere die Überprüfung und ggf. Neuausrichtung der Art der Nutzung und Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse und ausreichender Sicherheit für die Arbeitsbevölkerung im Gebiet und die Wohnbevölkerung in der Umgebung. Insgesamt sollen derzeitige Brach- und Potenzialflächen durch Ansiedlung möglichst hochwertiger, arbeitsplatzschaffender, gewerblicher Nutzungen ohne erhebliche Belästigungswirkung innerhalb und außerhalb des Plangebiets sinnvoll wiedergenutzt werden.

Die durch den Masterplan und das städtebauliche Rahmenkonzept „Siemens-Technologiepark“ vorgeprüften und in den Bebauungsplan umgesetzten Planungsziele sehen die zukunftsorientierte Weiternutzung und teilweise Neustrukturierung bereits beplanter, technisch erschlossener und genutzter Flächen vor. Damit sind Lage und Umfang des zur Überplanung anstehenden Areals bereits bestimmt. Räumliche Alternativen kommen nicht in Betracht. Bisher unbebaute Flächen im Außenbereich werden nicht herangezogen. Dies stellt einen nachhaltigen Beitrag zum Boden- und Ressourcenschutz dar.

Um eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Umweltprüfung für die zu erwartende Nutzung innerhalb des Gebietes zur Verfügung zu stellen, wurde ein möglicher Endausbauzustand der Fläche definiert, der „Größter anzunehmender Planungsfall“ (GaP) genannt wird. Durch den „Größten anzunehmenden Planungsfall“ soll eine maximal vertretbare Nutzung und Ausnutzung des Plangebiets ermittelt werden.

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind Auswirkungen der im Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen sowie die Einwirkungen aus Nutzungen der Umgebung auf das Plangebiet. Der Untersuchungsraum setzt sich daher zusammen aus der Fläche des Plangebiets und der Fläche der Umgebung in Abhängigkeit der Reichweite der Auswirkungen der in dem Bebauungsplan Nr. 1102.1 'Nord-Ost/Technologiepark' als zulässig geplanten Nutzungen auf die Umweltaspekte und Schutzgüter.

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Bestandsnutzung in weiten Teilen des Plangebiets erfolgt eine fokussierte Betrachtung der zentralen Brachflächen (Gebiet der ehemaligen Urananlage). Aufgrund der industriellen und gewerblichen Bestandsnutzung in weiten Teilen des Plangebiets erfolgt eine fokussierte Betrachtung der zentralen Brachflächen (Gebiet der ehemaligen Urananlage). Die Auswirkungen auf die Luft werden, da durch die Planung keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet werden, nur qualitativ behandelt.

Für die Untersuchungen zu Geräuschen, Luftschadstoffen und Störfallauswirkungen wird der Untersuchungsraum wirkungsbezogen erweitert und umfasst neben dem Geltungsbereich auch die im Auswirkungsbereich der Planung liegenden umgebenden baulich genutzten Flächen, insbesondere den Industriepark Wolfgang als Industriegebiet und die Wohn- und Mischgebiete in Hanau-Wolfgang, insbesondere das Wohngebiet an der Bogenstraße.

Die in der Umweltprüfung vorgenommene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der von der Planung hervorgerufenen Umweltauswirkungen zeigt ein differenziertes Ergebnis. Es zeigt sich, dass von der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden (natürliche Bodenverhältnisse), Natur und Landschaft sowie Wasser (Grund- und Oberflächenwasser).

Die Bodensanierung der zentralen Brachfläche (ehemalige Urananlage) ist abgeschlossen, sodass diesbezüglich keine Bedenken gegen eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der

Fläche bestehen. Negativ beeinflussende Wechselwirkungen mit dem Umweltfaktor Wasser (Grundwasser) sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Wechselwirkungen mit weiteren Umweltfaktoren.

Der Bebauungsplan trägt den Anforderungen von Luft und Klima durch die Festsetzung differenzierter Anlagen- und Bauwerkshöhen Rechnung, die die Regionalwindzirkulation gewährleisten.

Bei der Realisierung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden größten anzunehmenden Planungsfalls wird sich die Verkehrsbelastung im Inneren des Planbereichs und auf den benachbarten Hauptverkehrsstraßen erhöhen.

Diese durch die erwünschte Intensivierung der baulichen Nutzung bedingte Erhöhung wird im Inneren des Planbereichs dazu führen, dass industrie- und gewerbegebietstypische Verkehrsbelastungen entstehen. Diese verteilen sich im erschließenden Ringsystem und sind insgesamt als unkritisch einzuschätzen.

Die Verkehrsmengen der für die äußere Erschließung des Gebiets maßgeblichen Straßen B 43, B 43a und L 3483 werden sich durch die mit der Realisierung der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen nur in einer Größenordnung deutlich unterhalb von 10 % der aktuell abgewickelten Verkehrsmengen erhöhen. Dies kann keinen maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrslärsituation in der Umgebung des Geltungsbereichs hervorrufen. Da an den Hauptverkehrsstraßen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs keine Gebiete vorliegen, in denen die sog. Sanierungswerte (70 / 60 dB(A)) überschritten werden, ist eine Betrachtung von Fernwirkungen nicht erforderlich.

Auch im Planfall, d. h. bei der Realisierung des größten anzunehmenden Planungsfalls im Planbereich, bleibt die Gewerbelärsituation insgesamt durch die Anlagen des Industrieparks Wolfgang (Betriebsbereiche Evonik, Umicore, Degudent) geprägt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbelärmkontingentierung im Sinne der DIN 45691 Geräuschkontingentierung Ausgabe 12/2006 wird sichergestellt, dass die relativ geringen Immissionskontingente, die aufgrund der Vorbelastung des benachbarten Wohngebiets Bogenstraße zur Verfügung stehen, sachgemäß und unter der Maßgabe einer möglichst gleichmäßigen, festsetzungsadäquaten Nutzung allen Baugrundstücken zugeordnet werden und im Gebiet Bogenstraße keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.

Der Bebauungsplan trägt der festgestellten Lage im Planungsbereich gegenseitiger Rücksichtnahme der Betriebsbereiche Evonik und Umicore insofern angemessen Rechnung, als zum einen besonders empfindliche Nutzungen i. S. d. § 50 BImSchG, insbesondere Wohnnutzungen (auch betriebsbezogene Wohnungen) und Beherbergungsbetriebe, ausgeschlossen werden. Durch eine differenzierte Regelung zur Begrenzung von Gefahrstoffen wird außerdem die Anforderung berücksichtigt, das Risiko schwerwiegender Unfälle in bestehenden Auswirkungsbereichen störfallrelevanter Anlagen nicht weiter zu vergrößern.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Flächensicherung, Erschließung) zum Weiterbetrieb der Nahwärmeverorgung. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da die Rahmenbedingungen der Energieversorgung im Industrie- und Gewerbegebiet stark nutzungsabhängig sind und nicht prognostiziert werden können.

Basierend auf den Ergebnissen des am 09.10.2008 durchgeführten Scoping-Termins ist bezüglich der Umweltaspekte bzw. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Europäische Schutzgebiete, Kultur und Sachgüter, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bei der Realisierung des Bebauungsplans 1102.1 „Nord-Ost/Technologiepark“ von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Eine vertiefende Untersuchung fand bei diesen Umweltbelangen daher nicht statt. Von planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ist im gegebenen Fall nicht auszugehen.“

An diesen Einschätzungen im Hinblick auf die Umweltbelange ändert der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts, weshalb auch weiterhin vertiefende Untersuchungen nicht für erforderlich erachtet werden.

III.4 Verkehrliche Belange

Bei der Planung von Logistikbetrieben stellt sich regelmäßig die Frage der Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen und insbesondere von Knotenpunkten der Anbindung an das klassifizierte Straßennetz. Vorliegend werden keine Beeinträchtigungen erwartet, da die Verkehrserzeugung des DHL-Verteilzentrums mit denen einer üblichen Gewerbenutzung vergleichbar bzw. eher sogar geringer ist.

Die Logistikhalle wird von großen Lkw angefahren, mit denen die Pakete zwischen den Verteilzentren befördert werden. Diese Lkw werden in die Sortieranlage entladen und auf die Verteilfahrzeuge (Sprinter) umgeladen. Hierbei haben die Paketverteiler feste Bezirke, die täglich angefahren werden. Vom Standort aus werden 60 Bezirke in zwei „Wellen“ angefahren. Hierbei werden die Sprinter das Plangebiet frühmorgens verlassen und um die Mittagszeit zurückkehren um nach erneuter Beladung die zweite „Welle“ zu bedienen.

Gemäß Angaben DHL finden nach deren Betriebskonzeption folgende Fahrzeugbewegungen statt:

Sprinter/Pkw:

DHL fährt mit 2 Wellen je 30 Sprinterfahrzeuge die 60 Zustellbezirke an (120 Fahrbewegungen).

(In Hochzeiten kann im Sinne der Spitzenverkehrserzeugung eine weitere ½ Welle dazukommen (+15 Sprinterfahrzeuge=+30 Fahrbewegungen)

Zusätzlich gibt es Pkw Bewegungen (Anzahl Parkplätze in 2 Schichten=22*2*2=88 Fahrbewegungen)

In Summe ergeben sich somit als Tagesverkehrsstärke in der „Hochzeit“ 150 Fahrbewegungen der Sprinter und 88 Fahrbewegungen Pkw in Summe also maximal 238 Kfz/d.

Lkw:

In der Anlieferung kommen nachts 5 Lkw (10 Fahrbewegungen) und tagsüber 8 Lkw (16 Fahrbewegungen).

Die Gesamtverkehrsstärke des Vorhabens beläuft sich in der „Hochzeit“ im Sinne der Spitzenbelastung somit auf maximal 264 Verkehrsbewegungen /d.

Bei Ansatz einer Verkehrserzeugung nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“² ergibt sich bereits bei einer sehr geringen Beschäftigtenzahl von 70 Mitarbeitern je ha für die vorliegende Gewerbefläche von rund 1,4 ha (Vorhabengrundstück) eine Verkehrserzeugung von über 300 Kfz/d. Bei der Aufstellung des bislang geltenden Bebauungsplans 1102.1 wurde eine Verkehrserzeugung auf Grundlage einer Arbeitsplatzdichte von 150/ha zugrunde gelegt. (siehe Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan 1102.1) Das Vorhaben wird somit zu einem insgesamt wesentlich geringeren Verkehrsaufkommen führen, als bei einer allgemeinen Gewerbenutzung nach bisherigem Bebauungsplan zu erwarten wäre. Hinzu kommt, dass die Verkehrserzeugung antizyklisch erwartet wird. In der Morgenverkehrsspitze, wenn der Verkehr des umliegenden Gewerbegebiets geprägt durch die zur Arbeit fahrenden Mitarbeiter der Betriebe vor allem in das Gebiet führt, verlässt zu dieser Zeit die erste Welle der Sprinter bereits das Vorhabengebiet. Abends ist umgekehrt ein im Wesentlichen ausfahrender Verkehr aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1102.1 festzustellen, während die zweite Welle der Sprinter in das Vorhabengebiet zurückkehrt.

² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln - Arbeitsgruppe Verkehrsplanung; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstyp; Ausgabe 2006

Aufgrund der vorgenannten Werte und Angaben werden keine Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe durch das Vorhaben erwartet, insbesondere auch nicht am Knotenpunkt der Gebietszufahrt an der Rodenbacher Chaussee (L 3483).

Einschränkungen in der Zufahrt zum Industriepark Wolfgang sind ebenfalls nicht erkennbar. Das geplante Vorhaben wird zu einem geringeren Verkehrsaufkommen führen als bei der nach bisherigem Bebauungsplan allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung zu erwarten. Aufgrund der sehr spezifischen zeitlichen Verkehrsverteilung des geplanten DHL-Paketverteilzentrums ist im Gegenteil von einem im Wesentlichen antizyklischen Verkehrsaufkommen auszugehen, durch das die Verkehre des Industrieparks Wolfgang nicht beeinträchtigt werden. Eine Änderung der bisherigen Verkehrsführung zum Industriepark ist ohnehin nicht geplant. Die Belange der Verkehrserschließung des Industrieparks Wolfgang sind nicht erkennbar berührt.

Sowohl die seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagene Umfahrung des Technologie- und Gründerzentrums Hanau (TGZ) wie auch eine direkte Zufahrt aus dem Bereich der Buswendeanlage sind planungsrechtlich nach bisherigem Bebauungsplan zulässig. Die seitens des TGZ im Planverfahren angeregte direkte Zufahrt von Westen (aus dem Bereich der Buswendeschleife) wird seitens des Vorhabenträgers mitgetragen. Für die Herstellung der Umfahrung und der direkten Zufahrt aus dem Bereich der Buswendeschleife wurde die Kostenübernahme seitens des Vorhabenträgers erklärt. Die beiden Verkehrsflächen befinden sich teilweise auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers, weshalb ein Überfahrtsrecht dauerhaft gesichert werden muss, sofern die Flächen nicht an das TGZ veräußert bzw. im Zuge der Planrealisierung getauscht werden. Über den Grundstückstausch erfolgt eine privatrechtliche Regelung außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau nachzuweisen.

IV. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und deren Durchführung bestimmt. Der Durchführungsvertrag ist zwar nicht Bestandteil der Satzung, er bildet jedoch die „Klammer“ zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbeschreibung) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ein Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zur Vorhabenbeschreibung innerhalb festgelegter Durchführungsfristen,
- Regelungen zur Sicherstellung der Erschließung für das Technologie- und Gründerzentrum Hanau (TGZ),
- notwendige Regelungen zur Erschließung des Vorhabens,
- Durchführung aller für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen. Dazu gehören unter anderem:
 - Verlegung der über das Plangebiet verlaufenden Hauptwasserleitung der der Hanau Netz GmbH in eine Lage innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.
 - Abbruch des ehemaligen Kantinegebäudes mit Rückbau der an dieses anschließenden Ver- und Entsorgungsanlagen soweit erforderlich.
 - Sondierung der Grundstücksflächen hinsichtlich Kampfmittelresten
- Weitere vertragliche Bestimmungen zu folgenden Punkten:
 - Sicherheitsleistungen
 - Kostentragung des Verfahrens und der Beratungskosten der Stadt
 - Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

V. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 28.01.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 32 „Logistikzentrum im Technologiepark“ im Stadtteil Wolfgang gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der durch die konkreten Bauwünsche bestehenden, zeitlichen Dringlichkeit wurde das Planverfahren bereits im Vorfeld mit der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB begonnen.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nicht ein. Die Stellungnahme eines benachbarten Unternehmens betraf die Sicherstellung der Erschließung, die durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenflächen sowie die prognostizierten Verkehrswerte des Vorhabens gewährleistet ist.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 07.11.2012 zu einem Scopingtermin im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB am 22.11.2012 eingeladen, um frühzeitig Gelegenheit zur Erörterung der Planung zu geben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. die im Rahmen des Scopingtermines vorgebrachten Einwendungen und sonstigen Äußerungen führten im Wesentlichen zu Ergänzungen der Verfahrenstexte und kleinerer Anpassungen der Plandarstellung bzw. der Planfestsetzungen.

Die Planung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2013 nach dem formalen Aufstellungsbeschluss gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte in der Zeit vom 13.02.2013 bis einschließlich 15.03.2013. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 05.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Auslegung ging erneut nur eine Stellungnahme des benachbarten Betriebs ein, der sich bereits zur Vorentwurfsplanung geäußert hatte. Es wurde erneut gefordert *„dass sichergestellt werden muss, dass Einschränkungen des Verkehrs und der Verkehrsführung durch das beabsichtigte Vorhaben im Bereich der Zufahrt zum Industriepark Wolfgang ausgeschlossen sind.“* Durch die Beibehaltung der bestehenden Hauptzufahrt zum Plangebiet ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Änderungen des Bebauungsplans ergaben sich aus der Stellungnahme daher nicht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2013 über die Entwurfsplanung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 15.03.2013 gegeben.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen Hinweise zum Planvollzug und zu Belangen der Erschließung vorgebracht. Die entsprechenden Hinweise konnten entsprechend in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen oder zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet werden.

Eine Änderung gegenüber der bisherigen Planung ergab sich durch die in enger Abstimmung zwischen der Stadt bzw. HVE, dem TGZ und dem Vorhabenträger vorgenommenen Verschiebung des Vorhabens nach Norden. Hierdurch kann auf eine Überbauung des Regenrückhaltebeckens verzichtet und dieses erhalten werden. Die Errichtung eines Ersatzbeckens ist somit nicht mehr erforderlich. Der Erhalt der Becken am bisherigen Standort hat neben wirtschaftlichen Vorteilen vor allem den Vorteil der geringeren Einschränkungen der Betriebsabläufe des Vorhabens im Falle von Revisionen, Reinigungs- oder sonstigen Unterhaltungsarbeiten, da das Ersatzbecken unter den Verladebereichen zu liegen gekommen wäre, während die Bestandsbecken auch funktional günstig in unmittelbarer Nähe des Pumpwerks unterhalb von Pkw-Stellplätzen und außerhalb der Logistik-Betriebsflächen liegen.

Außer der Lage des Gebäudes sowie der Stellplätze auf dem Grundstück sind mit der geringfügigen Verschiebung des Vorhabens keine wesentlichen Änderungen verbunden. Insbesondere das Vorhaben des Logistikdienstleisters ändert sich nicht. Gebäudegrundfläche und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Lkw- und Sprinter-Schleusen bleiben unverändert. Das Verkehrsaufkommen des Vorhabens bleibt ebenso unverändert, wie dessen Emissionen und die Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange.

Aufgrund der geänderten Lage des Vorhabens ist ein Grundstückstausch im Bereich des TGZ vorgesehen, durch den das TGZ eine direkte Anbindung an die Buswendeschleife an der Rodenbacher Chaussee erhält. Der Vorhabenträger wurde im Durchführungsvertrag zur Herstellung der entsprechenden Zufahrt verpflichtet. Zudem können bisher im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flächen vor dem Haupteingang des TGZ als Stellplatzflächen für das TGZ hinzugewonnen werden, wodurch sich die Erschließungsqualität des Standorts des TGZ wesentlich verbessert.

Die Änderung gegenüber der Entwurfsplanung berührt keine Belange über die des Vorhabenträgers, der Stadt bzw. der HVE und das TGZ hinaus. Alle vorgenannten Stellen waren in die Veränderung der Planung im Sinne einer direkten Beteiligung eingebunden, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich wurde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau am 27.05.2013 mit den entsprechenden Ergänzungen als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 32 „Logistikzentrum im Technologiepark“ im Stadtteil Wolfgang trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.