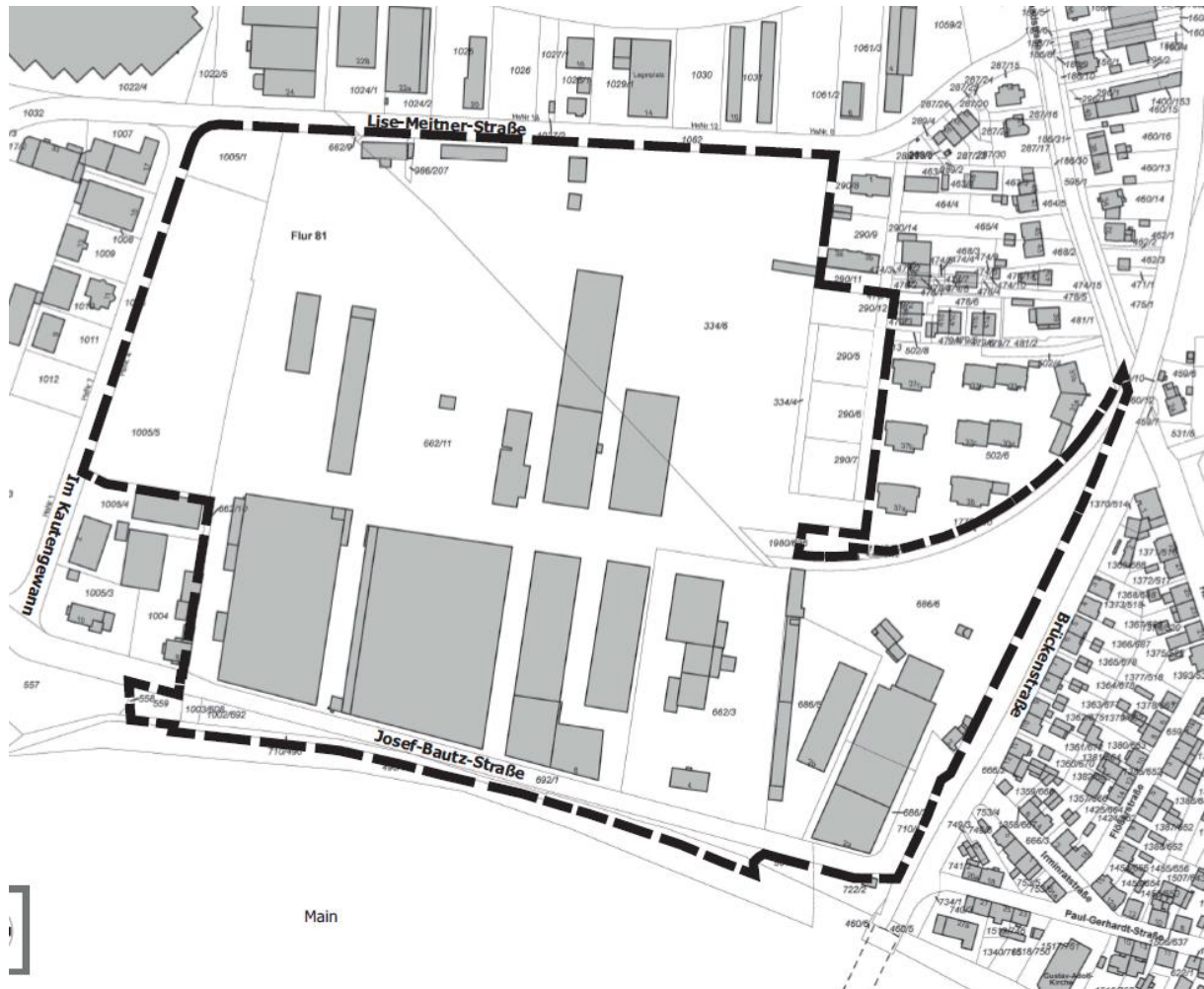


Amtliche Bekanntmachung der Stadt Hanau

Bauleitplanung der Stadt Hanau

Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz"

hier: Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 PlanSiG



Lageplan Geltungsbereich

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 28.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" einschließlich der textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie der zugehörigen Begründung und dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags zugestimmt und deren öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz", der dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2019 zugrunde liegt, wird geändert.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke zwischen der Josef-Bautz-Straße im Süden und der Lise-Meitner-Straße im Norden. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße „Im Kautengewann“ begrenzt, wobei die südwestlichsten Grundstücke (Wohnhäuser, Flur 81, Flurstücke 662/10, 1004, 1005/3 und 1005/4) ausgespart werden. Die Ostgrenze verläuft in der nördlichen Hälfte entlang der Außengrenze des Flurstücks Flur 81 Nr. 334/6, verläuft nördlich des Flurstück Nr. 290/12 nach Osten und folgt an der

Ostgrenze dem Flurstück 290/13. Der Südosten wird begrenzt durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Flur 82 Nr. 502/6 und folgt dann der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 460/12 und 710/1 (alle drei Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs). Im Südosten reicht der Geltungsbereich bis zur Bahntrasse und der parallel verlaufenden Brückenstraße. Im Nordosten schließt das Plangebiet an die Grundstücke der Wohnbebauung westlich der Hanauer Landstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Großauheim: Flur 78, Flurstücke 559; Flur 81, Flurstücke 290/13 (alt: 290/1 (tlw.)), 290/5, 290/6, 290/7, 290/12 (alt: 290/10 (tlw.)), 334/4, 334/6, 490/1 (tlw.), 507/1 (tlw.), 662/3, 662/9, 662/11, 692/1, 710/490 (tlw.), 986/207, 1002/692, 1003/608, 1005/1, 1005/5 und Flur 82, Flurstücke 686/3, 686/5, 686/6, 710/1, 1545/692, 1548/693, 1778/690 und 1980/696.

Die geänderte Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen. Bei Abweichungen von der Planzeichnung oder Unvollständigkeit der Grundstücksauflistung hat die Planzeichnung Vorrang.

3. Planungsziele

Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens wird angestrebt, im Stadtteil Großauheim ein ehemaliges, größtenteils brachliegendes Gewerbegebiet in ein städtisches Wohnquartiers umzuwandeln. Aufgrund der Siedlungsdynamik und Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region besitzt die Schaffung neuer Wohnangebote Priorität. Das Gebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Nichtstörende Betriebe, Einzelhandel und Dienstleistungen sollen zulässig sein und für ein lebendiges Quartier sorgen. Zudem werden einige Teilbereiche im Geltungsbereich als urbane Gebiete festgesetzt, mit denen die Quartiersentwicklung erleichtert wird und zentrale städtische Funktionen wie Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Gastronomie in kleinräumiger Nutzungsmischung und verdichteter Form planerisch organisiert werden können.

4. Auslegung des Lageplans und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Lageplan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit vom

19.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022

unter www.beteiligung.hanau.de im Internet veröffentlicht.

Die Bekanntmachung und die Unterlagen sind auch auf folgender Website abrufbar: <https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles/zentrales-internetportal-für-die-bauleitplanung>

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen liegen vor und werden ebenfalls veröffentlicht:

- Fachbeitrag zur vertieften Artenschutzprüfung, Stand: 25.05.2021
- Aktualisiertes Klimagutachten, Stand: 17.11.2021
- Ergänzende Stellungnahme Themakomplex Belichtung / Belüftung im Bereich baulicher Öffnungen, Stand 26.07.2021
- Verkehrsuntersuchung, Stand: 15.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 25.10.2021
- Immissionsbelastung relevanter Luftschadstoffe durch den KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen und auf Planstraßen, Stand 17.11.2021

- Bericht über die Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen durch Rastermessungen auf dem ehemaligen Bautz-Gelände in Hanau, Stand 23.10.2020
- Beurteilung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU), Stand: 10.11.2021
- Umwelttechnische Untersuchungen und altlastenspezifische Bewertung des Gesamtareals, Stand: 01.12.2021
- Entwässerungskonzept, Stand: 22.11.2021
- Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Stand: 23.09.2021
- Hydrogeologische Stellungnahme zu den Einflüssen der geplanten Versickerungsmaßnahmen auf das Umfeld, Stand: 05.10.2020
- Barrierewirkung von Gebäuden auf das Grundwasser, Stand: 06.11.2020
- Erschütterungstechnische Stellungnahme, Stand 23.12.2021
- Bestandsaufnahme Baumbestand, Stand 19.07.2021
- Konzept zur Kampfmittelerkundung und -räumung, Stand: 26.07.2021
- Städtebaulicher Denkmalschutz und Denkmalschutz, Stand: Juli 2020
- Bewertung und Begleitung der Entwicklungsplanung unter Denkmalschutzaspekten, Stand: 02.12.2020
- Protokolle der Termine zum Denkmalschutz am 18.03.2021 und 19.05.2021. Stand: 26.05.2021
- Auswirkungsuntersuchung zur projektierten Einzelhandelsnutzung am Standort Bautz-Areal in Hanau-Großauheim, Stand: 15.11.2021
- Mobilitätskonzept, Stand: 20.12.2021
- Masterplan – Freianlagen, Stand: 01.12.2021
- Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und Themen Fläche (Nutzungsumwandlung und Versiegelung), Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen und deren Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen, Stand Januar 2022
- Informationen in Gestalt von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu: Bebauungsdichte, Maß der baulichen Nutzung, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur, Lärmeinträge im Plangebiet, Sichtachsen und Sichtbeziehungen in die Umgebung, Parkplatzsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets, Ausbau des Mainufers, Grün- und Freiflächen, Nutzungsmischung und Nahversorgung im Plangebiet, Ausbau des ÖPNV, Errichtung von Sharingangeboten, Ausbau von Radwegen, Errichtung eines Haltepunkts der Odenwaldbahn, Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität an umliegenden Knotenpunkten, Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, Artenschutzmaßnahmen, Umgang mit Bestandstraßenleitungen und technischer Infrastruktur, Erarbeitung von Fachbeiträgen (u.a. Mobilitätskonzept, Schallgutachten, Artenschutzgutachten, Niederschlagsentwässerung), Fachgesetzliche Vorgaben (u.a. Fluglärmgesetz, Bodendenkmäler), Aufgabe der Gewerbeflächen und des Gewerbestandorts, Zielabweichungsverfahren, Denkmalschutz und Denkmalensemble „ehem. Kunstseidenfabrik“ ,Bahnübergang (BÜ) Irminratstraße/Josef-Bautz-Straße, Wasserversorgung und Altlasten/Bodenbelastungen.

- Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen zu den Themen: Technische Anforderungen an Planung und Bau von Abwasser-, Verkehrs- und Freianlagen im Stadtgebiet von Hanau, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Konzept der äußeren Verkehrsinfrastruktur, Maßnahmenblätter zum Artenschutz, Maßnahmenblatt zum Klimaschutz, Gestaltungsleitfaden, Maßnahmenblatt zur Mobilität.

Im gleichen Zeitraum werden die vorgenannten Unterlagen sowie die im Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG zusätzlich beim Magistrat der Stadt Hanau, 63452 Hanau, Hessen-Homburg-Platz 7, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.23 (Stadtplanungsamt/Auslegungsstelle) öffentlich ausgelegt.

Eine Einsichtnahme in die Unterlagen ist möglich während der allgemeinen Öffnungszeiten der Auslegungsstelle:

- montags, dienstags, mittwochs, freitags von 8.30 bis 12 Uhr und
- dienstags und donnerstags von 13 bis 17 Uhr.

Wegen der Corona-Pandemie und den damit verbunden gesetzlichen Regelungen u. a. zu Kontaktbeschränkungen weisen wir auf folgende Besonderheiten bei der Einsichtnahme in die Unterlagen vor Ort hin:

- Außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Auslegungsstelle kann eine Einsichtnahme nur nach telefonischer Terminvereinbarung unter 06181/295-383 erfolgen.
- Auch Personen, die während der oben genannten allgemeinen Öffnungszeiten Einsicht in die Unterlagen nehmen möchten, werden gebeten, nach Möglichkeit telefonisch unter 06181/295-383 einen Termin zur Einsichtnahme zu vereinbaren. Dies dient dazu, die Zahl der Personen zu steuern, die sich gleichzeitig in der Auslegungsstelle aufhalten und somit dem gesundheitlichen Schutz der Besucher.
- Das Betreten des Technischen Rathauses ist nur zulässig mit dem Tragen eines Mund- und Nasenschutzes.

Es wird dringend gebeten, diese Regeln einzuhalten zum Schutz der eigenen Gesundheit und zum Schutz der Gesundheit der städtischen Beschäftigten.

Während der o. g. Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung bei der Stadt Hanau, Stadtplanungsamt, Hessen-Homburg-Platz 7, 63452 Hanau oder unter beteiligung@hanau.de abgegeben werden.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hanau, den 06.04.2022

Stadt Hanau
Magistrat

Kaminsky
Oberbürgermeister