

Bebauungsplan Nr. 729.2 „Otto-Hahn-Straße Süd“
mit integriertem Landschaftsplan

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Amerikafeld“

Begründung des Bebauungsplanes Nr 729.2 „Otto-Hahn-Straße Süd“ gemäß
§9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1	Geltungsbereich	2
2	Gründe für die Planaufstellung	2
3	Ableitung aus übergeordneten Planungen	2
3.1	Raumordnung- und Landesplanung	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Vorhandene Bebauungspläne	3
5	Bestandsbeschreibung	3
6	Planinhalt	3
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.1.2	Bauweise	4
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	4
6.1.4	Stellplätze	4
6.1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6.1.6	Extensive Dachbegrünung	5
6.1.7	Fassadenbegrünung	5
6.1.8	Erhaltung von Wiesen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	5
6.2	Bauordnungrechtliche Festsetzungen	5
6.2.1	Werbeanlagen	5
6.2.2	Fassadenbegrünung	5
6.2.3	Stellplätze	5
6.2.4	Einfriedungen	5
6.3	Erschließung und motorisierter Individualverkehr / Verkehrsverbund	6
6.4	Ver- und Entsorgung	6
6.4.1	Wasserversorgung und Energieversorgung	6
6.4.2	Abwasserableitung / Abwasserbehandlung	6
6.5	Grundwassersicherung	7
6.6	Überschwemmungsgebiet	7
6.7	Umweltverträglichkeit	7
6.8	Umweltbericht	7
6.9	Landschaftsplan und Naturschutzrecht	7
6.10	Altlasten	8
7	Aufstellungsverfahren	8
8	Bodenordnung	8

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Südwesten der Gemarkung Groß-Steinheim, außerhalb des zurzeit bebauten Bereichs.

Der Geltungsbereich besteht aus den Teilflächen 1 und 2 und wird wie folgt begrenzt:

Teilfläche 1 umfasst die Flurstücke 131/1 und 132 der Flur 9 in der Gemarkung Groß-Steinheim.

Teilfläche 2 umfasst das Flurstück 100 (teilweise) der Flur 9 der Gemarkung Groß-Steinheim. Teilfläche 2 wird wie folgt begrenzt: ausgehend vom Ausgangspunkt am nordnordwestlichen Endpunkt der Parzelle 100. Von hier aus folgt die Abgrenzung ca. 34 m entlang der nördlichen Parzellengrenze. Die östliche Abgrenzung verläuft von hier parallel der westlichen Parzellengrenze ca. 52 m nach Süden. Von diesem Endpunkt aus stößt die Abgrenzung im rechten Winkel auf die westliche Parzellengrenze des Flurstückes 100. Von hier aus folgt die Abgrenzung der Parzellengrenze nach Norden und schließt im Ausgangspunkt.

2 Gründe für die Planaufstellung

Für den Vollzug der Bodenordnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 729 „Amerikafeld“ wurde die Teiländerung für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 729.2 „Otto-Hahn-Straße Süd“ erforderlich. Das Erfordernis ist darin begründet, dass Einzelansprüche von Eigentümern auf gewerbliches Bauland nicht vollständig im Bereich der Gewerbeflächen östlich der Otto-Hahn-Straße erfüllt werden können. Die projektierte Gewerbeflächenausweisung im Zuge des B-Planes Nr. 729.2 „Otto-Hahn-Straße Süd“ umfasst rd. 0,75 ha.

Mit dem Vollzug der Bodenordnung besteht die Möglichkeit, das Plangebiet für eine gewerbliche Bebauung – auch im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Amerikafeld“ - kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dienen dem ökologischen Ausgleich sowie der Erhaltung des Naturschutzpotenzials sandig-magerer Böden zur Entwicklung von Sandmagerrasen. Der ökologische Zugewinn, der einen höheren Ertrag erwarten lässt als für eine Kompensation erforderlich, wird dem städtischen Ökokonto zugewiesen und wird bei anderen Bauvorhaben als Ausgleich verwendet werden.

3 Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnung- und Landesplanung

In dem rechtswirksamen neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 sind in der Teilkarte 2 – Siedlung und Landschaft – die gewerblich zu nutzenden Flächen im Bebauungsplan als Regionaler Grünzug sowie als Bereich für die Landschaftsnutzung und –pflege dargestellt. In Anbetracht der Tatsache, dass die gewerblichen Flächen des Bebauungsplans

a) in baulichen Zusammenhang mit den festgesetzten gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 729 stehen und

b), dass die gewerbliche Flächenausweisung mit rd. 0.7 ha weit unterhalb der Darstellungstiefe des Regionalplans liegt, widerspricht die Ausweisung von Gewerbeflächen durch den Bebauungsplan 729.2 nicht dem Regionalplan 2000. Westlich des Plangebietes ist im Regionalplan ein Naturschutzgebiet dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 30.01.1982 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hanau und für den Teilbereich geänderte FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche / Öffentliche Grünfläche dar.

Diese Flächennutzung widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes. Die 31.2 Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan durchgeführt, mit der Zielsetzung, für die beabsichtigten Bauflächen gewerbliche Bauflächen darzustellen. Für die weiteren im Geltungsbereich befindlichen Flächen wird anstatt der bisher dargestellten Grünfläche/ öffentliche Grünfläche nunmehr Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie „landwirtschaftliche Fläche – ökologisch bedeutsames Grünland“ dargestellt. Zudem wird dargestellt, dass die Ausgleichsflächen den Eingriffen zugeordnet sind.

4 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Grünflächen sowie einen Parkplatz mit rd. 70 Stellplätzen. Nachdem der Parkplatz für die Kleingartenanlage bereits auf Flächen nördlich des Weges hergestellt wurde besteht für den planungsrechtlich festgesetzten Parkplatz kein Bedarf mehr. Die im Bebauungsplan Nr. 729 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als obsolet einzustufen. Der Bebauungsplan Nr. 729 „Amerikafeld“ setzt innerhalb des Änderungsbereiches 729.2 folgendes fest:

- Verkehrsfläche – Parkplatz (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und
- Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan Nr. 729 „Amerikafeld“ getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich und mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 729.2 unwirksam.

5 Bestandsbeschreibung

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Teils als intensiv genutzte Ackerflächen, teils als extensives Grünland oder als extensiv genutzte Obstwiese. Eine Parzelle wird zurzeit als Freizeitgarten genutzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich mehr oder minder mächtiger Reste der Sandablagerungen einer hochgelegenen Mainterrasse aus dem älteren Diluvium. Die Eignung als Ackerland ist gering, auch sind die Böden für Steinobst eher ungeeignet.

6 Planinhalt

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 729 „Amerikafeld“ angrenzenden Nutzung als Gewerbegebiet geplant. Mit dem geplanten

Gewerbegebiet soll dem Bedarf an rasch verfügbaren gewerblichen Bauflächen entsprochen werden.

Für das Gewerbegebiet – welches als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird - gelten die Regelnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. Ausgeschlossen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gaststätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Lagerplätze, Einzelhandel und Anlagen für sportliche Zwecke sowie generell Betriebe mit höheren Lärm- und Staubemissionen.

Ziel ist die Schaffung eines höherwertigen Gewerbegebietes, welches den Ansprüchen und den Funktionen eines Stadteinganges gerecht wird.

Aufgrund der angrenzenden sensiblen ökologischen Flächen werden die oben genannten Nutzungen wegen der zu erwartenden Lärm- und Staubemissionen sowie aufgrund regelmäßig höherer Besucherfrequenzen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung dienen dem Ziel, eine kleinteilige Bebauungsstruktur im Übergang zur Landschaft zu ermöglichen.

Die Grundfläche liegt mit einer Überbaubarkeit von 80% der Fläche an der Ausnutzungsobergrenze und ermöglicht so eine wirtschaftliche Flächenausnutzung.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, so dass eine bauliche Höhenstaffelung in bezug auf das Gewerbegebiet östlich der Otto-Hahn-Straße erfolgt und damit die landschaftliche Einbindung der Bebauung möglich ist.

Werbeanlagen werden auf den Seiten zur freien Landschaft hin untersagt, so dass der Charakter der Landschaft in Zusammenspiel mit der Bebauung harmonisiert werden kann; Werbeanlage würden, um ihren Zweck zu erlangen, diesem Ziel entgegen stehen.

Die Höhe sämtlicher baulicher Anlagen sowie auch von Werbeanlagen wird begrenzt auf max. 8m, so dass zum einen das Landschaftsbild weitgehend erhalten wird, zum anderen, dass die Lichtverschmutzung des Naturschutzgebietes, hier insbesondere wegen nachtaktiver Tiere, möglichst eingeschränkt ist.

Die weiteren Flächen im Geltungsbereich des B- Planes 729.2 dienen dem ökologischen Ausgleich, der Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie der bauleitplanerischen Vorbereitung naturschutzfachlicher Maßnahmen, die dem Ökokonto nach §6b HENatG der Stadt Hanau zugerechnet werden.

6.1.2...Bauweise

Es ist nur die offene Bauweise zulässig, so dass der Übergang zur Landschaft aus einer kleinteiligen Baustruktur möglich ist.

6.1.3...Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wegen der sonst relativ kleinen Grundstücke ein Höchstmaß an baulicher Ausnutzung möglich wird.

6.1.4...Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt zu bemessen.

Die Beschränkung der Lage der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche ist aus Gründen der Eingrünung der Grundstücke und der Schonung / Erhaltung des Landschaftsbildes sowie aus Gründen der inneren Gliederung des Gewerbegebietes durch Grünstreifen in den Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen erforderlich.

6.1.5...Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wurden hinreichend Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Zum einen Flächen zur Pflege und Entwicklung von Magerrasen und zum anderen zur Schaffung von

Lebensräumen für vorhandene Zauneidechsen-Populationen. Die Maßnahmen dienen, um mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ökologisch auszugleichen.

6.1.6... Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung wird als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die lokalklimatische Situation festgesetzt. Sie dient zur Minderung von Temperaturextrema auf den sich sonst stark erwärmenden Dachflächen.

6.1.7... Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung wird als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die lokalklimatische Situation festgesetzt. Sie dient zur Minderung von Temperaturextrema und zur Schaffung von Ersatzlebensräumen von weit verbreiteten Tierarten.

6.1.8... Erhaltung von Wiesen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzung dient der Erhaltung von wertvollen Lebensräumen und zur Vermeidung sonst möglicher Eingriffe auf den bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 729 festgesetzten Parkplatzflächen. Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Erhalt des Naturschutzgebietes Amerikafeld geleistet.

6.2... Bauordnungrechtliche Festsetzungen

6.2.1... Werbeanlagen

Die Einschränkungen der Gestaltung, Größe und Höhenlage von Werbeanlagen innerhalb des Gewerbegebietes sind aufgrund der Erhaltung des Landschaftsbildes des angrenzenden Naturschutzgebietes / Landschaftsraumes an der Stadtrandlage im Übergang zur offenen Landschaft und zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der B45 / Lämmerspieler Weg erforderlich.

Insbesondere eine mögliche Blendwirkung der auf der B45 fahrenden Verkehrsteilnehmer ist grundsätzlich auszuschließen.

Werbeanlagen dürfen nicht keine Ähnlichkeit mit Verkehrsschildern haben, damit sie nicht mit diesen verwechselt werden können und den Verkehr gefährden.

Auf der zum Naturschutzgebiet gerichteten Seite sind Werbeanlagen aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen, damit z.B. nachtaktive Tiere nicht durch Leuchtreklamen gefährdet werden.

6.2.2... Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Fassaden auf 25% der Fläche unterstützt die Bestrebungen, den Übergang zwischen Landschaftsraum und bebautem Bereich harmonisch zu gestalten und trägt ein Teil zur Minderung des Eingriffs in den lokalen Klimahaushalt bei.

6.2.3... Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, damit anfallendes Regenwasser vor Ort versickern kann. Von den Parkflächen dennoch abfließendes Wasser ist der Kanalisation zuzuführen.

6.2.4... Einfriedungen

Einfriedungen sind aus durchbrochenen Materialien herzustellen, damit der Übergang zwischen Bebauung und Landschaft harmonisch hergestellt werden kann. In der westlichen Grundstückseinfriedung dürfen keine Ausgänge / Durchgänge nach der westlichen Seite möglich sein, um eine ungestörte Entwicklung der an das Baugebiet angrenzenden Lebensräume / potenziellen Magerrasenflächen zu erreichen.

6.3 Erschließung und motorisierter Individualverkehr / Verkehrsverbund

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die „Otto-Hahn-Straße“, die im Norden an das bestehende Gewerbegebiet Hanau-Steinheim und im Süden an den Lämmerspieler Weg / B45 anschließt. Die Erschließung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 729 „Amerikafeld“ festgesetzt.

Die Erschließung über die Otto-Hahn-Straße wird vom motorisierten Individualverkehr zur Andienung der Bauflächen genutzt. Eine Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist zurzeit nicht beabsichtigt, kann sich jedoch im Zuge einer Bedarfsentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt ergeben.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Flächen zu berücksichtigen. Im Öffentlichen Straßenraum der verlängerten Otto-Hahn-Straße sind nur bedingt öffentliche Parkplätze möglich. Die Zu- und Ausfahrten sind nur über die verlängerte Otto-Hahn-Straße möglich. Ein direkte Zufahrt von den Bauflächen zum Lämmerspieler Weg ist nicht möglich.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Wasserversorgung und Energieversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen.

Mit Schreiben vom 14.07. und 21.07.2005 teilten die Netzversorger mit, dass das Gebiet ausreichend mit Trinkwasser, Strom und Erdgas versorgt werden kann.

Entsprechend der Forderung des vorbeugenden Brandschutzes kann ausreichend Löschwasser von 1600 l/min bereitgestellt werden.

6.4.2 Abwasserableitung / Abwasserbehandlung

Im Zuge der Erschließung soll das Baugebiet im Mischsystem kanalisiert und an den vorhandenen Kanal in der Otto-Hahn-Straße angeschlossen werden. Die anfallenden Abwässer werden dem Gruppenklärwerk der Stadt Hanau zugeführt und gereinigt. Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Hanau (hydraulische Berechnung) enthalten und wird auch in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI END) berücksichtigt.

Eine Bewirtschaftung oder Verwertung anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird, sofern die natürlichen, technischen und rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ermöglicht. Sie ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da im Plangebiet ein kleinflächig sehr wechselhafter Untergrund ansteht.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Regenwassers auf angrenzenden Flächen – die als Entwicklungsflächen für gefährdete Magerrasen festgesetzt sind - würde die Entwicklung von Sandmagerrasen unterbinden.

Das Regenwasser wird in den wasserrechtlich genehmigten und entsprechend dimensionierten Mischwasserkanal eingeleitet. Die von der Wasserbehörde genehmigte Dimensionierung läßt zu, dass bis zu 70% der Fläche des Gewerbegebietes überbaut oder versiegelt werden können.

Eine darüber hinaus gehende bis zu 80 % zulässige Versiegelung ist abwassertechnisch zu optimieren. Es sind dann ggf. Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser oder eine Dachbegrünung erforderlich, die anfallendes Regenwasser zwischenspeichert oder rückhält. Das auf Parkplätzen innerhalb der Bauflächen anfallende Regenwasser soll durch offene Beläge dem Grundwasser zugeführt werden können.

6.5 Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen noch eines geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

6.6 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen noch eines geplanten Überschwemmungsgebietes.

6.7 Umweltverträglichkeit

Gemäß §3ff. und §17 Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVPG zuletzt geändert 18.6.2002) ist aufgrund der geringen Ausmaße des Vorhabens eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

6.8 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung als eigenständiger Teil bei.

6.9 Landschaftsplan und Naturschutzrecht

Das landschaftsplanerische Gutachten (ersetzt zurzeit den Landschaftsplan der Stadt Hanau (rechtswirksam seit 2003)) stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

Für die gewerblichen Bauflächen empfiehlt der Landschaftsplan, abweichend von den städtebaulichen Siedlungserweiterungsabsichten, die Entwicklung / Neuanlage von Sandtrockenrasen.

Für die Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Silikatmagerrasen (Sandmagerrasen) / sonnenexponierte Lebensräume für Reptilien festgesetzt werden, entsprechen die Entwicklungsziele dem Landschaftsplan.

Die Vorprüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt – Obere Naturschutzbehörde - zur Ermittlung, ob das Planvorhaben in Zusammenhang mit anderen Vorhaben im Raum zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des nach Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (92/43/EWG) geschützten Naturschutzgebietes „Amerikafeld und Schindkaute von Steinheim“ folgte der gutachterlichen Empfehlung.

Die mit der Oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt eng abgestimmte FFH-Prognose (bzw. Verträglichkeitsvorprüfung) schließt mit dem Ergebnis:

„Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Schadensbegrenzungsmaßnahmen getroffen werden, können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Amerikafeld und Schindkaute in Steinheim" durch eine Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 729.2 "Otto-Hahn-Straße-Süd" ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl bei isolierter Betrachtung des Bebauungsplans Nr. 729.2, als auch im Zusammenwirken mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 729 "Amerikafeld" einschließlich des geplanten Ausbaus der Otto-Hahn-Straße.“

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind umfangreiche, auf den Erhalt und die Besonderheit des Naturraumes abgestimmte Ausgleichsmaßnahmen - wie oben beschrieben – vorgesehen. Zudem sind hinreichend Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die der

Eingriffsminimierung und der Sicherung und Entwicklung von wertvollen Lebensräumen dienen (z.B. Lichtschutzhecken, Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedung, ...).

6.10. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Flächen bekannt, die als Verdachtsflächen eingestuft sind oder als Altlasten festgestellt wurden.

7 Aufstellungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 729 „Amerikafeld“ wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 729.2 „Otto-Hahn-Straße Süd“ am 29. März 2004 beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig zwischen dem 16. und 30. Mai 2005 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet; dabei wurde Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

In der Zeit vom 7. Juni 2005 bis 11. Juli 2005 erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

8 Bodenordnung

Teile der Flächen im Geltungsbereich sind Eigentum der Stadt Hanau.
Eine Bodenordnung ist erforderlich.