

Stadt Hanau



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1.2
„2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“**

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im ruhensee 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB20104-P
Bearbeitet: Februar 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht.....	2
2.	Bebauungsplanverfahren	2
3.	Übergeordnete Planungen	2
4.	Räumlicher Geltungsbereich	3
5.	Bestandsbeschreibung	4
6.	Baurechtliche Beurteilung / Vorhabenträger	6
7.	Bestehende Bebauungspläne.....	6
8.	Planung	9
8.1	Vorhabenbeschreibung	9
8.2	Festsetzungen im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1)	13
8.3	Festsetzungen im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1)	16
8.4	Auswirkungsanalysen.....	17
9.	Erschließung	19
10.	Technische Infrastruktur	19
11.	Antrag auf Aufhebung der Schutzwalderklärung sowie Antrag auf Waldumwandlung.....	20
12.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	22
13.	Umweltbericht	22
14.	Kosten.....	23
15.	Städtebauliche Daten	24

Anlagen

1. Planungsabsicht

Die Sachau Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt eine Erweiterung ihres Teppichfachmarktgebäudes (Kibek) an der Oderstraße in südöstlicher Richtung.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Eine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsflächen bzw. Änderung oder Erweiterung der Sortimente ist dabei nicht vorgesehen. Die Grundfläche des Verkaufsgebäudes soll sich um ca. 1.600 m² erhöhen, um eine bessere Produktdarstellung und eine barrierearme Ladengestaltung zu ermöglichen.

2. Bebauungsplanverfahren

Es wird ein Vollverfahren durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

3. Übergeordnete Planungen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

In dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ist der Bereich als „Sondergebiet - Einkauf“ mit der Spezifizierung „Möbel / Teppiche“ dargestellt.

Nach der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ ist das Plangebiet als „Ergänzungsstandort“ gekennzeichnet.

Der östliche Bereich, in dem die Erweiterung des Teppichfachmarktes geplant ist, wird im RegFNP 2010 als „Wald-Bestand“ dargestellt.

Weiterhin ist der Erweiterungsbereich als „Regionaler Grünzug“ bzw. als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Da die Erweiterungsfläche jedoch unter 0,5 ha liegt, ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main wird die Planung als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entwickelt angesehen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1) besteht aus 2 Teilen.

Der Teil A beinhaltet die eigentlichen Bauflächen, der Teil B die Flächen für die notwendige Waldneuanlage.

Der Teil A umfasst das Gelände des bestehenden Teppichfachmarktes unmittelbar zwischen der Oderstraße und der A 66 und die geplante Erweiterungsfläche im südöstlich anschließenden Stadtwald. Der Teil B umfasst die Aufforstungsflächen südlich der Oderstraße.

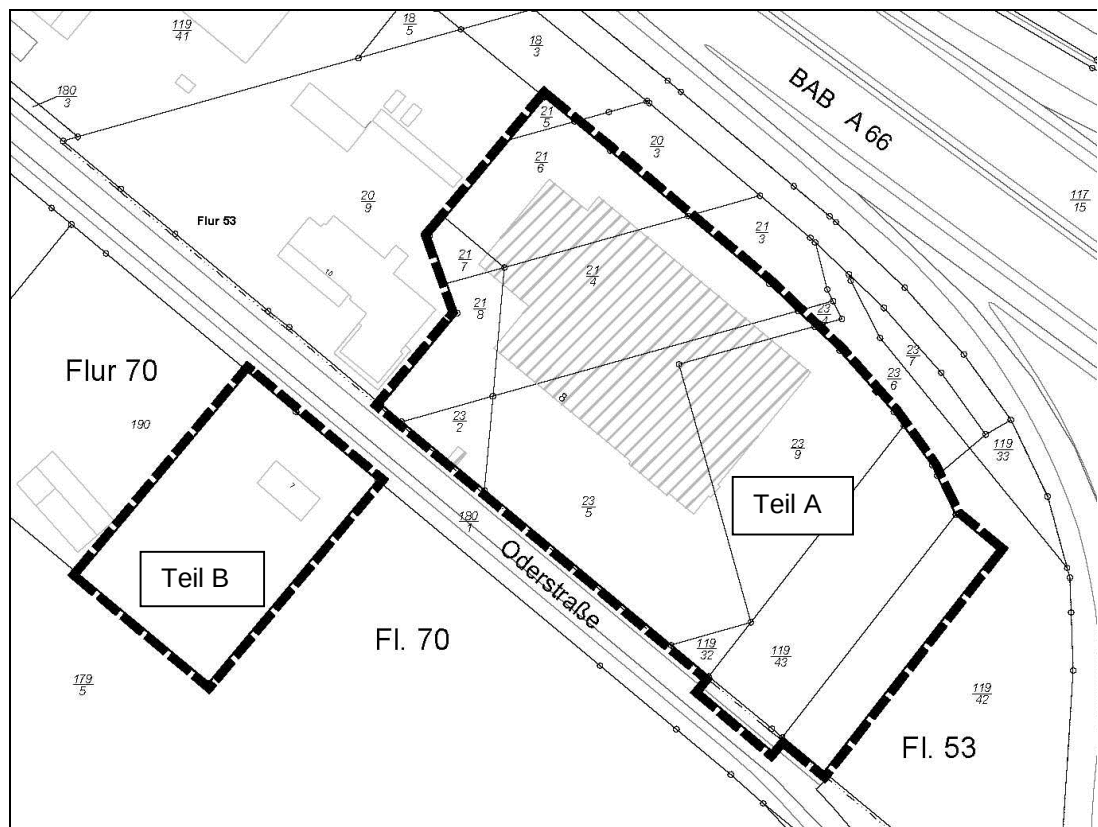
Der Teil A hat insgesamt eine Größe von ca. 1,54 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon 0,34 ha. Der Teil B südlich der Oderstraße weist eine Größe von ca. 0,34 ha auf.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke Gemarkung Hanau, Flur 53, Nr. 21/4, 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 23/2, 23/5, 23/9, 119/32, 119/43 sowie Teile des Flurstückes Nr. 119/42 sowie Teilflächen der Straßenparzelle Flur 70 Nr. 180/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Flur 70 Nr. 190 im Teil B.

Der gesamte Geltungsbereich ist auch aus nachfolgender Karte ersichtlich.

Abbildung 1

Geltungsbereich



5. Bestandsbeschreibung

Die vorgesehene Erweiterung des Teppichfachmarktes wird durch seine Lage zwischen der A 66 im Norden und der im Süden verlaufenden Oderstraße mit der angrenzenden Einzelhandelsnutzung geprägt (u. a. IKEA, weitere Möbel-Fachmärkte).

Auf dem weitgehend ebenen Gelände befindet sich das mehrgeschossige Verkaufsgebäude der Firma Kibek mit den zugehörigen Stellplätzen.

Neben den großflächig bebauten bzw. versiegelten Bereichen sind im Teil A nur vereinzelt, insbesondere in den Randbereichen, struktur- und artenarme Grünflächen vorhanden. Diese sind zumeist mit Ziergehölzen und einzelnen Bäumen bestanden.

Nach Südosten hin werden im Teil A Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Der Waldbestand besteht aus Trauben-Eichen, Rot-Eichen und Kiefern. Das Alter des Bewuchses beträgt ca. 50 Jahre und jünger mit einer Baumhöhe von ca. 20 m bis 25 m. Die genannten Baumarten stehen im engen Wechsel mit Birken und Hybrid-Pappeln. Der Unterwuchs ist zum Teil sehr dicht, zumeist mit Brombeere, ausgeprägt. Als Übergang von den Waldflächen zu den vorhandenen Stellplatzflächen ist der Bestand an Waldbäumen lückig ausgeprägt. Stattdessen befinden sich hier Unterpflanzungen mit standortgerechten Sträuchern, aber auch mit Ziergehölzen.

Die Erweiterungsfläche war als Teil der städtischen Waldabteilung 30 bisher als „Schutzwaldfläche“ ausgewiesen, mit der Zielsetzung „Erholung- und Klimaschutz“.

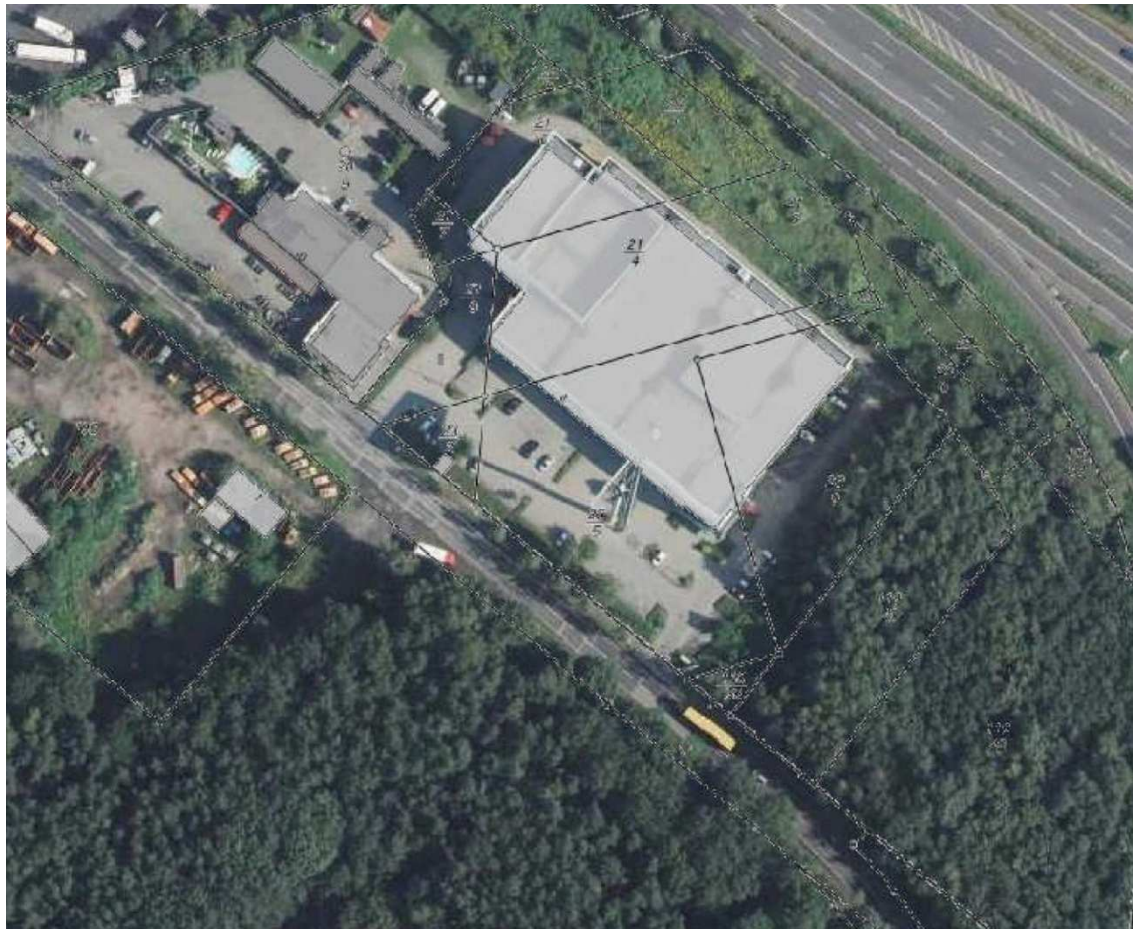
Sonstige Schutzgebiete nach § 23 - 32 BNatSchG sowie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt.

Es sind geringe Grundwasserflurabstände vorhanden (bis ca. 1,35 m).

Der als Aufforstungsfläche vorgesehene Teil B südlich der Oderstraße stellt sich derzeit als Lagerfläche dar, kleinere Flächen sind versiegelt bzw. mit einem Gebäude bebaut. Der größte Teil der Ersatzaufforstungsfläche ist mit Schotterbefestigt und mit einer dünnen Oberbodenschicht bedeckt, auf der teilweise Vegetation aufkommt. Diese Flächen werden zusätzlich stark als Lager-/Abstellflächen für Mulden beansprucht. Die in Randbereichen vorkommende Mutterbodenaufschüttung wird durch eutrophe kurzlebige Ruderalfluren geprägt.

Die Nutzungen im Plangebiet sind aus dem nachfolgenden Luftbild gut zu erkennen:

Abbildung 2



Für das Plangebiet wurde 2013 eine faunistische Untersuchung durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die europäischen Vogelarten, die Fledermäuse, die Reptilien und Amphibien erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Horst- und Höhlenerfassung, die während der laubfreien Zeit durchgeführt wurde. Hierbei wurden im Plangebiet 34 europäische Vogelarten, 4 Fledermausarten, eine Reptilienart und zwei Amphibienarten nachgewiesen.

Die faunistische Untersuchung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

6. Baurechtliche Beurteilung / Vorhabenträger

Für das geplante Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ aufgestellt, da nach dem ansonsten hier gültigen Baurecht aufgrund der bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 (rechtskräftig seit 1996) bzw. Nr. 1.1 (rechtskräftig seit April 2011) und des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ die vorgesehene Erweiterung nicht zulässig ist, daher soll mit Mitteln des Bauplanungsrechtes hierfür Baurecht geschaffen werden.

Das Vorhaben wird von der

Sachau Grundstücksgesellschaft mbH
Anna-Hollmann-Weg 3
22587 Hamburg

als „Vorhabenträger“ durchgeführt.

Die Sachau Grundstücksgesellschaft mbH kann zukünftig über alle benötigten Flurstücke verfügen, ein Ankauf des städtischen Waldgrundstückes Nr. 119/43 sowie der Aufforstungsfläche Flur 70 Nr. 190 tlw. (Teil B) erfolgt in Kürze.

Der Vorhabenträger ist wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.07.2013 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

7. Bestehende Bebauungspläne

Der Teil A des Plangebietes ist derzeit vollständig in Bebauungspläne einbezogen.

Es gelten die Bebauungspläne:

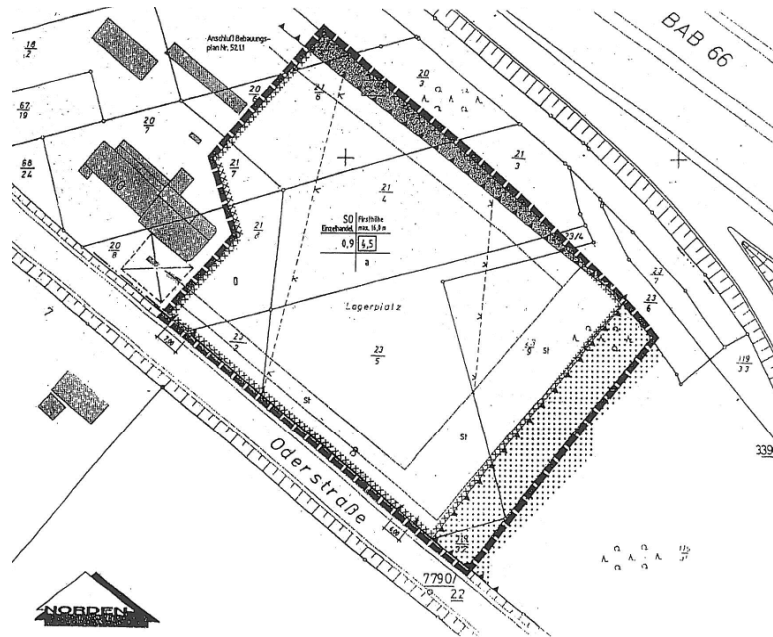
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, rechtskräftig seit 1996 und dessen 1. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.1, rechtskräftig seit April 2011 sowie für den Erweiterungsbereich
- der Bebauungsplan Nr. 52.11 „Nördlich des Lamboywaldes“.

Die zeichnerischen Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne sind aus den nachfolgenden Abbildungen 3 bis 5 ersichtlich.

Abbildung 3

Planbild

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.1 „Teppichfachmarkt Oderstraße“



Textliche Festsetzungen (Auszug)

1.02

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet "Einzelhandel, - Fachmarkt für Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt max. 9000 m² Verkaufsfläche, davon max. 8555 m² für das Kernsortiment.

Für das Randsortiment - (Werkzeuge und Geräte zum verlegen von Bodenbelägen und Randleisten, Heimtextilien, Lampen, Tapeten, Kleinmöbel und Geschenkartikel) ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.

Abbildung 4

Planbild
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.1
„1. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“

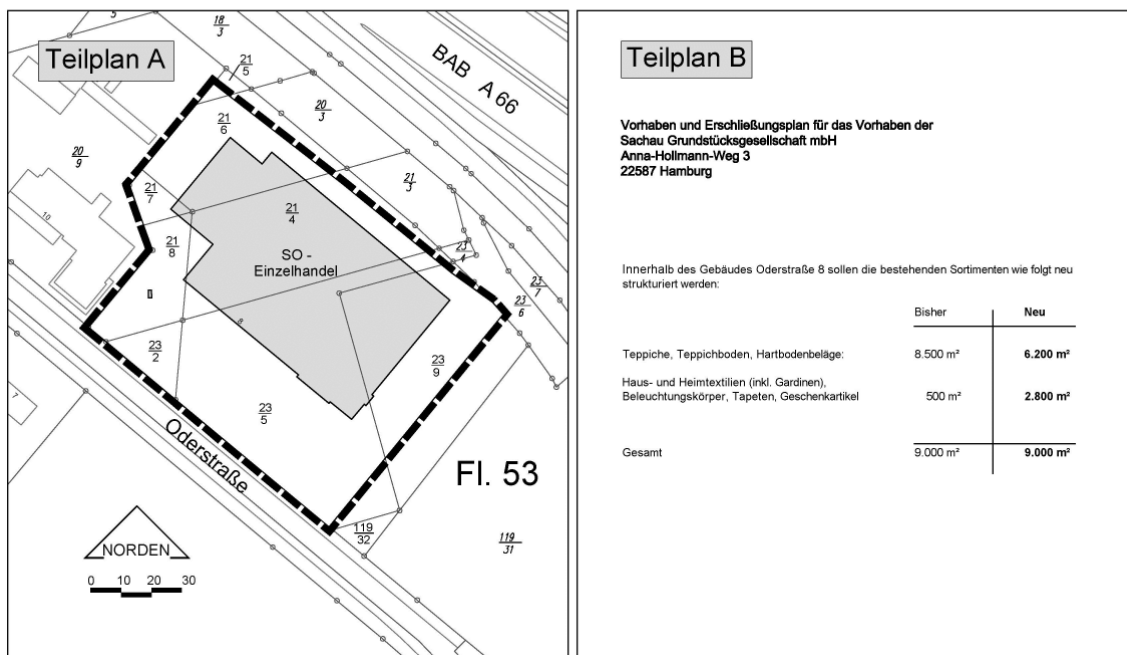
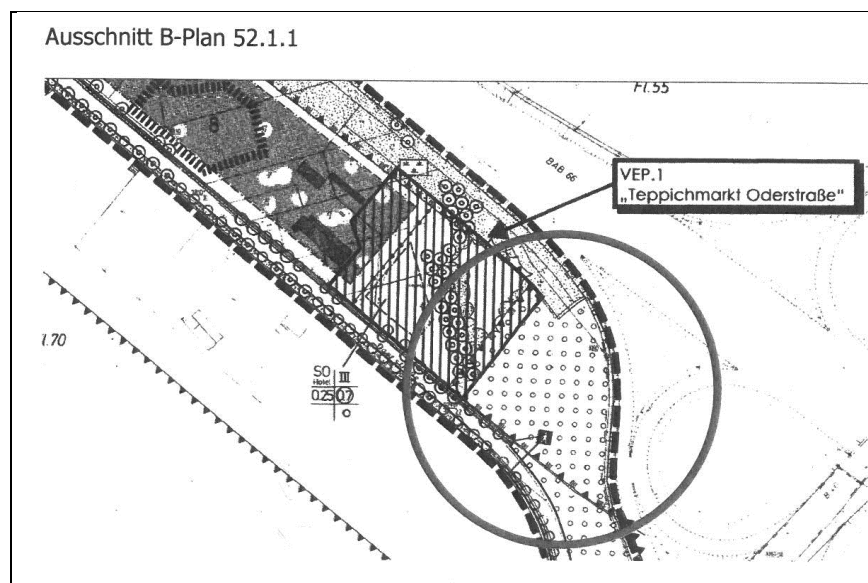


Abbildung 5

Planbild
Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“



Textliche Festsetzungen (Auszug)

Für die Fläche südöstlich des bestehenden Teppichfachmarktes ist der Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ rechtskräftig, der dort Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ soll in seinem Geltungsbereich die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „Teppichfachmarkt Oderstraße“ und die Nr. 1.1 „1. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ sowie den Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ vollständig ersetzen.

Für den Geltungsbereich des Teiles B, der die Flächen für die Waldneuanlage beinhaltet, besteht kein Bebauungsplan.

8. Planung

8.1 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben kann, wie ausgeführt, ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, da dem insbesondere das bisher hier anzuwendende Baurecht entgegensteht.

Für den seit 1996 bestehenden Teppichfachmarkt, in dem bisher hauptsächlich Teppiche und Bodenbeläge und Heimtextilien auf 2 Verkaufsetagen verkauft werden, wird beabsichtigt, unter Einhaltung der bereits bisher zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente, eine bauliche Erweiterung nach Südosten hin vorzunehmen. Dementsprechend wird sich die Grundfläche des Gebäudes um ca. 1.600 m² erhöhen.

Die Erweiterung ist erforderlich um insbesondere eine bessere Präsentation der Produkte und eine barrierearme Ladengestaltung zu ermöglichen. Heute erwartet der Kunde eine größere Übersichtlichkeit und Produktdarstellung. Des Weiteren sind zusätzliche Lagerflächen erforderlich. Um im Wettbewerb bestehen zu können hat Kibek den Direktimport stark ausgeweitet. Da damit die Ware in größeren Stückzahlen bezogen wird, erhöht sich der Lagerbedarf in Hanau.

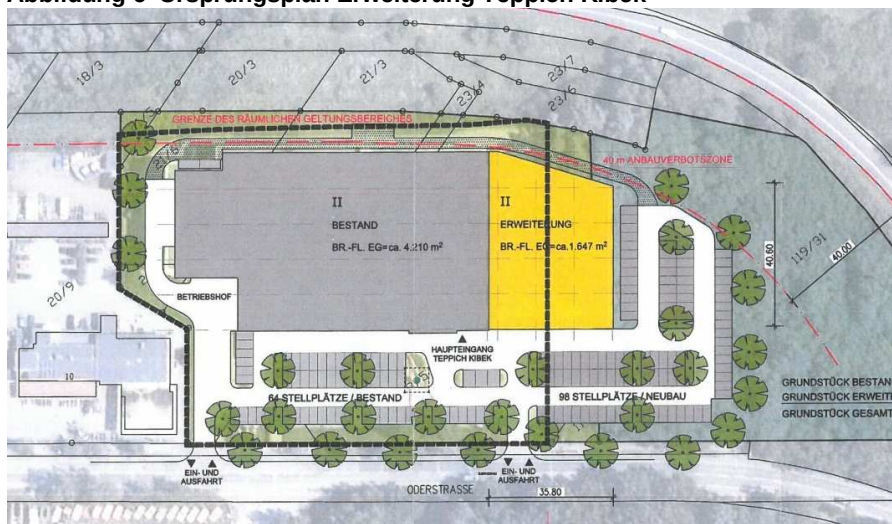
Für die bauliche Erweiterung werden insbesondere Waldflächen südlich angrenzend an das bestehende Firmengelände in Anspruch genommen. Im Vorfeld zu der geplanten Erweiterungsabsicht und den damit verbundenen Stellplatzflächen wurde im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Minimierung des zu erwartenden Waldeingriffs zunächst geprüft, ob andere Erweiterungsoptio-

nen bestehen. Da nach Norden und Süden Straßenflächen (BAB, Oderstraße) angrenzen und nach Westen hin die bestehenden Grundstücksverhältnisse eine Erweiterung nicht zulassen, besteht nur die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten zu lasten des Stadtwaldes.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze (Neuanlage von 25 Stellplätzen bzw. 46 umzubauenden Stellplätzen) muss ebenfalls ebenerdig nach Südosten hin zulasten der Stadtwaldfläche erfolgen.

Es ist grundsätzlich nur ein Ersatz der wegfallenden Stellplätze vorgesehen, was gegenüber der Stellplatzsatzung bereits eine deutliche Minimierung der erforderlichen Stellplätze darstellt, da aufgrund des Sortiments die Ausnahmeregelung der Stellplatzsatzung gegenüber anderen Einzelhandelsformen erfolgen kann. In der ersten Planung des Vorhabenträgers war noch eine deutlich größere Stellplatzanlage enthalten. Diese Ursprungsplanung (siehe Abb. 6) konnte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nun minimiert werden, um den Eingriff in den Schutzwald zu verringern.

Abbildung 6 Ursprungsplan Erweiterung Teppich Kibek



Eine alternative Stellplatzanlage z. B. in Form eines Parkhauses zwischen Oderstraße und dem jetzigen Gebäude, um den Eingriff durch die Stellplatzanlage zu verringern ist aus städtebaulicher Sicht im Verhältnis zur gesamten Gebäudeflucht an der nördlichen Oderstraße nicht vertretbar.

Eine Tiefgarage ausschließlich unter dem Erweiterungsbau ist aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls nicht denkbar und die Anordnung von Stellplätzen auf dem neu entstehenden Gebäudedach ist im Hinblick auf die klimaökologischen Auswirkungen in diesem Bereich ebenfalls problematisch.

Das Vorhaben ist im Teilplan 2, der den Vorhaben- und Erschließungsplan enthält, abgebildet.

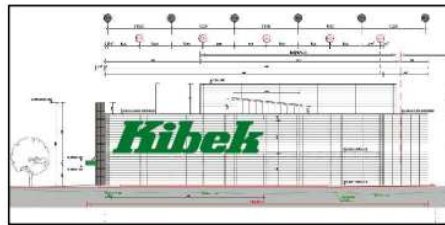
Abbildung 7 Auszug aus Vorhaben- und Erschließungsplan



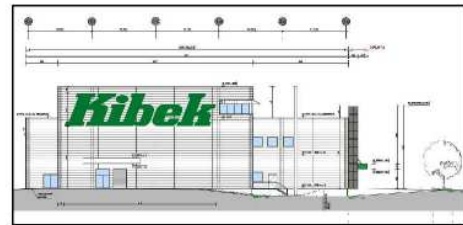
Die geplante Erweiterung erfolgt nach Südosten und ist in den nachfolgenden Ansichten rot markiert.

Beim Bestandsgebäude wird insbesondere der Eingangsbereich umgebaut, um diesen für die Kunden attraktiver zu gestalten.

Abbildung 8 Ansicht / Auszug aus Vorhaben- und Erschließungsplan



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



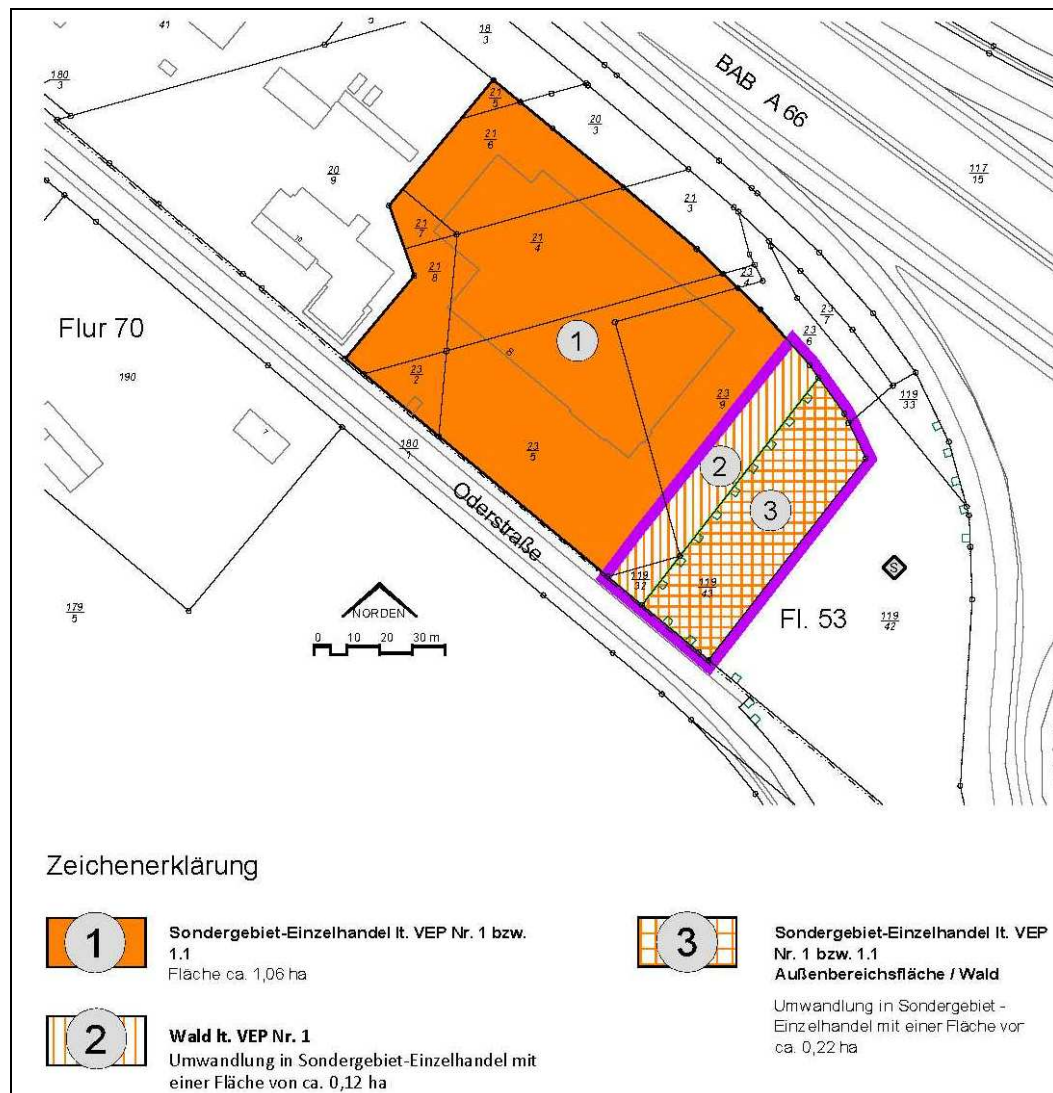
Ansicht Nord-Ost

Zur Sicherung der inneren Erschließung und zur Andienung ist auch die Verlegung der südlichen Zufahrt nach Südosten hin notwendig, um wie bisher eine Feuerwehrumfahrt zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist hier eine Inanspruchnahme der Waldfläche im bisherigen VEP Nr. 1 in einer Größenordnung von ca. 0,12 ha sowie der Stadtwaldfläche Nr. 119/43 mit ca. 0,22 ha erforderlich. Der auszugleichende Waldverlust beläuft sich daher auf ca. 0,34 ha. Die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Genehmigungen liegen vor.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen wird in der nachfolgenden Abbildung 9 verdeutlicht.

Abbildung 9 Inanspruchnahme von Wald



Der Vorhabenträger hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und wird sich in dem nach § 12 BauGB vorgeschriebenen Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

8.2 Festsetzungen im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1)

Bei der Art der Nutzung erfolgt eine Anpassung der Begrifflichkeit an die nunmehr bestehenden Hauptsortimente. So wird statt der bisherigen Sondergebietsbezeichnung als „Fachmarkt für Teppiche, Teppichböden, Hartbodenbeläge gemäß der Sortimentsänderung im Rahmen des 1. Änderungsplanes nunmehr das Sondergebiet als „Fachmarkt für Teppiche, Bodenbeläge und Heimtextilien“ bezeichnet.

Die Verkaufsflächenbegrenzung bleibt, wie bisher, mit 9.000 m² Verkaufsfläche bestehen. Auch die einzelnen Sortimente werden wie bisher wie folgt festgesetzt:

Hauptsortiment:

- Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge: 6.200 m²

Randsortiment:

- Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen): 1.200 m²
- Beleuchtungskörper und Zubehör: 700 m²
- Tapete und Farben: 100 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstblumen, Korbwaren, Bilder, Bilderrahmen, Spiegel, Kerzen, Accessoires: 800 m²

Insgesamt dürfen die vorgenannten Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.800 m² nicht überschreiten, wobei die vorgenannten Randsortimente insgesamt jeweils 10 % untereinander abweichen können, allerdings darf die Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m² für diese Sortimente nicht überschritten werden. Auch diese Regelung war bislang in dem 1. Änderungsplan bereits enthalten.

Beim Maß der Nutzung wird die bisher vorgesehene Höhenbegrenzung von 16 m auf 18 m erhöht, da insbesondere hier technische Aufbauten eine Anhebung erfordern könnten. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeführt, wird der Erweiterungsbau eine Gebäudehöhe von 16 m nicht überschreiten. Damit sind keine wesentlichen relevanten Klimaauswirkungen oder Auswirkungen auf die Kaltluftwirkungsbereiche durch den Erweiterungsbau zu erwarten.

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die Grundflächenzahl von 0,9 ist auch für den Erweiterungsbereich erforderlich, da eine hohe Ausnutzung des Grundstücks durch die Anlage von Stellplätzen notwendig ist, um so die Inanspruchnahme von Schutzwaldflächen auf den unbedingt nötigen Umfang zu begrenzen. Die Baumassenzahl wird von 4,5 auf 4,8 angepasst.

Da bereits das bestehende Kibek-Gebäude eine Länge von über 50 m aufweist, ist eine abweichende Bauweise insofern erforderlich, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Gebäudeerweiterung ist allerdings mit entsprechendem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß dem mit dem Teilplan 2 vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan nach Südwesten hin ausgedehnt, um so den Erweiterungsbau zu ermöglichen. Die verbleibende Baugrundstücksfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier die Anlage von Stellplätzen bzw. Nebenanlagen – außerhalb der Bauverbotszone der BAB 66 - zu ermöglichen. Sowohl Garagen als auch Tiefgaragen sind aber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Werbeanlagen werden, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorhandenen Werbepylons, an den Bestand angepasst, um so der bestehenden Baugenehmigungslage zu entsprechen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden bzw. Nordosten berücksichtigt die Bauverbotszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zur A 66 (befestigter Fahrbahnrand), die im Übrigen in den Planunterlagen

verzeichnet ist. In der Bauverbotszone ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Der bestehende Werbeturm von Kibek steht außerhalb der 100 m tiefen Baubeschränkungszone entlang der A 66. Die Anregung von HessenMobil, Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der A 66 auf die angrenzenden tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen, führte nicht zu einer Änderung der Planung. Ausweislich der Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen Werbeanlagen mit einer Höhe, die die Gebäudehöhe übersteigen (wie der vorhandene Werbeturm) nur außerhalb der Beschränkungszone entlang der Bundesautobahn. Die Anregung wurde allerdings zum Anlass genommen, einen diesbezüglichen Hinweis auf die straßenrechtlichen Bestimmungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Zum Immissionsschutz sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens die folgenden Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung muss so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 850 Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Als Außenbeleuchtung sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sind die Grundstücksfreiflächen zu begrünen, wobei 20 % dieser Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dies kann auf die nach der Stellplatzsatzung ohnehin erforderliche Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen pro 5 Stellplätze angerechnet werden. Die anzupflanzenden Stellplatzbäume sind in unbefestigten Baumscheiben und mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm zu pflanzen.

Um einen neuen Waldrand aufzubauen, sind in einer Tiefe von 15 m, ausgehend von der zukünftigen Grenze des Geländes des Teppichfachmarktes, auf dem städtischen Waldgrundstück (Flurstück Gemarkung Hanau Flur 53 Nr. 119/42 tlw.) einzelne Bäume herauszunehmen. In die durch die Herausnahme entstehenden Zwischenräume sind entsprechend einheimische, standortgerechte und autochthone Sträucher und Bäume anzupflanzen.

Der Bebauungsplan setzt hier „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand“ mit Maßnahmen zur Waldrandgestaltung fest und gibt entsprechende Sträucher und Bäume in einer Auswahlliste vor. Durch diese Maßnahme kann ein ansprechender und fachlich sinnvoller Übergang zwischen den zukünftigen Flächen von Kibek und dem angren-

zenden Wald erreicht werden. Darüber hinaus tragen gestufte Waldränder zur Sicherung des Waldbestandes und zur Steigerung der Artenvielfalt bei. Diese Fläche ist als „Anpassungsbereich“ im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Durchführung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

8.3 Festsetzungen im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1)

Zur Waldneuanlage ist eine Fläche südlich der Oderstraße vorgesehen. Hierbei handelt es sich um den südöstlichen Teil des Flurstücks Gemarkung Hanau, Flur 70 Nr. 190.

Die Flächen liegen in einer Entfernung von ca. 100 m von der Waldumwandlungsfläche und haben eine Größe von 3.400 m². Eigentümer ist die Stadt Hanau. Die im Teil B festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche innerhalb des Flurstücks Flur 70 Nr. 190 ist, mit Ausnahme der im Süden schon mit Bäumen bestockten geringen Fläche (58 m²), vollständig aufzuforsten.

Auf der ca. 2250 m²große Fläche soll eine Eichenaufforstung mit *Quercus robur* (Stiel-Eiche) erfolgen. Das eingesetzte Pflanzmaterial hat den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG 22.05.2002, Bundesgesetzblatt 1, S. 1.658) und der dazu erlassenen Durchführungsverordnung zu entsprechen.

Als Übergang zur Oderstraße sowie zu den nördlich angrenzenden Bauhofflächen ist in einer Tiefe von 10 m ein geeigneter Waldrand aufzubauen (1.092 m²). Hierzu sind diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einheimischen, standortgerechten und autochthonen Bäumen und Sträuchern aufzuforsten. Eine entsprechende Auswahlliste gibt der Bebauungsplan vor. Auch hier trägt der zu entwickelnde Waldrand zur Sicherung des angrenzenden Waldbestandes und zur Steigerung der Artenvielfalt bei.

Die Fläche wird ebenfalls als „Anpassungsbereich“ im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen.

Das für die Waldneuanlage vorgesehene Gelände wurde im Zeitraum 1950 bis mindestens 1958 als Tankstelle und Werkstatt genutzt. Die eigentliche Tankstelle befand sich aber auf nicht für der nun vorgesehenen Fläche für die Waldneuanlage. Danach folgte die Nutzung als Autoverwertung und in den letzten Jahren als Lagerfläche für den städtischen Bauhof.

Bezüglich möglicher Bodenbelastungen wurde von der Stadt Hanau eine „Historische Recherche und orientierende umwelttechnische Untersuchung“ (Hydrogeologisches Büro Steinbrecher und Wagner, 2000) sowie Grundwasser und Bodenuntersuchungen (Amann Infutec Consult, 2001) durchgeführt (siehe Anlagen). Aufgrund dieser Ergebnisse werden zurzeit im Bereich der Tankstelle, die sich außerhalb der Ersatzaufforstungsfläche (im Nordwesten des Flurstücks 190) befand, weitere Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wird die Ersatzaufforstungsfläche durch die Nutzung als Bauhof bzw. Lagerfläche für Mulden geprägt. Ein Großteil der Fläche ist wasserdurchlässig mit Schotter-, Kies-, Bauschutt befestigt. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Oderstraße ein Gebäude, das ehemals als Werkstatt genutzt wurde. Neben diesen Flächen befindet sich im Süden eine Mutterbodenaufschüttung, auf der Ruderalfluren überwiegend eu-

tropher Arten, wie Brennnessel, stocken. Im Anschluss an diese Mutterbodenaufschüttung sind Ruderalfluren mit aufkommender Gehölzsukzession anzutreffen. Der südlich und westliche angrenzende Wald besteht überwiegend aus Kiefern, wobei vereinzelt Eiche und Birke vorzufinden sind (siehe Bestandskarte).

Im Rahmen der o.g. Boden- und Grundwasseruntersuchungen von 2001 wurden im Bereich der Ersatzaufforstungsfläche eine Grundwassermessstelle (GWM 3) eingerichtet. Darüber hinaus befand sich ca. 20 m nördlich der nun vorgesehenen Ersatzaufforstungsfläche eine weitere Messstelle (GWM 2). Im Rahmen der Bohrsondierung konnte man bei der GWM 3 nach einer ca. 20 cm großen Mutterbodenschicht eine Aufschüttung von ca. 90 cm feststellen (Bauschutt, Ziegelreste). Dieser Schicht folgt mittlerer Sand. Der Grundwasserstand lag am 09.05.2001 bei 0,48 m.

Bei der GWM 2 konnten keine Aufschüttungen festgestellt werden. Der 20 cm großen Mutterbodenschicht schloss sich unmittelbar mittlerer Sand an. Der Grundwasserstand lag bei 0,81 m.

Im Hinblick auf die geplante Aufforstung wurde von der DEKRA am 15.01.2014 ein Kurzbericht zur den Ergebnissen der Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Hinblick auf die geplante Aufforstung vorgelegt. Diese Untersuchung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Vor der Aufforstung ist der auf der Fläche befindliche Recyclingschotter inklusive der vorhandenen Oberflächenversiegelung abzutragen. Das freigelegte Erdplanum ist mindestens 30 cm tief zu fräßen und aufzulockern. Abschließend ist eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus nachweislich unbelastetem Material aufzubringen. Die Pflanzenauswahl sollte die Standortcharakteristika berücksichtigen und vorwiegend anhand des Bestandes in den Grundstücksrandbereichen ausgewählt werden. Weiteres sollte mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Genehmigung zur Waldneuanlage hat die zuständige Behörde als Nebenbestimmung hierzu verfügt, dass die Aufforstung hinsichtlich der Baumartenwahl, Forstschutzmaßnahmen und fachtechnische Ausführungen in Abstimmung mit den der örtlich zuständigen Unteren Forstbehörde zu erfolgen hat.

Bei der Waldneuanlage sind die erforderlichen Abstände entsprechend den Vorgaben des § 9 Abs. 3 Hessisches Waldgesetz hinsichtlich der jeweiligen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke zu beachten. Die erfolgte Aufforstung ist der Genehmigungsbehörde unter Beifügung eines Bestandsplanes aufzuzeigen.

8.4 Auswirkungsanalysen

Durch die CIMA - Beratung + Management GmbH, München wurde im Zuge der Aufstellung des 1. Änderungsplanes im Januar 2010 eine Auswirkungsanalyse zur Sortimentsänderung des Teppichfachmarktes erstellt. Darin wurde beispielhaft die Sortimentsänderung simuliert.

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Sortiments des bestehenden Teppichfachmarktes nicht zu landesplanerisch oder städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur führen wird. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

Hanau und beeinträchtigt insbesondere nicht die priorisierte Einzelhandelsentwicklung der Hanauer Innenstadt.

Im Rahmen der Überprüfung des Kongruenzgebotes wurde von der CIMA im Juli 2010 ergänzend untersucht, ob das Vorhaben eine marktdominierende, regionale Stellung einnehmen würde. Aufgrund der oberzentralen Stellung der Stadt Hanau sowie der Bevölkerung von annähernd 90.000 Einwohnern ist die Umsatzleistung des Vorhabens, bezogen auf die Marktpotentiale der Stadt und der umliegenden Gemeinden in den Randsortimenten vergleichsweise gering. Bei einer kompletten Umsatzgenerierung aus diesem Bereich (Worst-Case) käme es zu einer Bindung von maximal 7,6 % der vorhandenen Kaufkraft. Dieser Wert zeigt eindeutig, dass keinerlei marktdominierende Stellung vom Vorhaben ausgeht oder das zentralörtliche System gefährdet wäre.

Diese Berechnung zeigt allerdings lediglich den „Worst-Case“ auf und nicht das tatsächliche Einzugsgebiet des Teppichfachmarktes. Hierzu wurde bei der tatsächlichen Auswirkungsberechnung das Kerneinzugsgebiet des gesamten Hanauer Einzelhandels angenommen. Dies umfasst derzeit rund 737.000 Einwohner. Da der Teppichfachmarkt zum einen zwar dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist, zum anderen aber in der Region nicht über ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal verfügt, ist davon auszugehen, dass das Hanauer Kerneinzugsgebiet auch dem möglichen Einzugsgebiet des Teppichfachmarktes entspricht und die regionalen Wirkungen abdeckt. Aus der so berechneten Umsatzverlagerung sind wesentliche Auswirkungen der Funktionsfähigkeit auf die zentralen Orte der Region nicht abzuleiten, da alle Verlagerungswerte deutlich unterhalb der Schwelle von 10 % liegen.

Da sich aufgrund der 2. Änderung weder die Verkaufsfläche ändert noch eine Sortimentsänderung erfolgt, sind aus dem nun vorliegenden Vorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Die während des Verfahrens vom Regionalverbandes FrankfurtRheinMain geäußerten Bedenken bezüglich der zulässigen Randsortimente der bestehenden Teppichmärkte führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Festsetzungen des 2. Änderungsplanes dienen insbesondere der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für ein bestehendes Einzelhandelsunternehmen, wobei ausdrücklich die bisherigen Beschränkungen der Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der zulässigen Sortimente und der Verkaufsflächen gegenüber dem bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.1 nicht geändert wurden.

Vor diesem Hintergrund ist mit dem 2. Änderungsplan keine Bestandsveränderung im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept 2010 erfolgt.

Der Regionalverband selbst hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB vom 11.11.2013, der eine intensive Abstimmung mit der Verbandsspitze vorausging, darauf hingewiesen, dass einerseits das Vorhaben als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entwickelt angesehen wird, und ebenso darauf hingewiesen, dass im Regionalen Einzelhandelskonzept nunmehr die Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt seien. In dem seinerzeitigen Schreiben ist ausdrücklich auf den bestandssichernden Charakter der diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen worden und es sind vor dem Hintergrund keine Bedenken geäußert worden.

Da sich gegenüber der Planfassung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB gegenüber dem nun offengelegten Exemplar nach § 4 (2) BauGB keinerlei Änderungen ergeben haben, können die nunmehr vorgetragenen Bedenken wegen der zugelassenen Randsortimente nicht geteilt werden.

9. Erschließung

Erschlossen wird der vorgesehene Bereich für den Kundenverkehr über die unmittelbar angrenzende Oderstraße. Die derzeitige leistungsfähige Erschließung soll nicht verändert werden; es ist aber eine Verlegung der südlichen Ein- und Ausfahrt zur Oderstraße hier vorgesehen. Hierzu ist ein Umbau bzw. eine Anpassung der Gehwegflächen entlang der Oderstraße auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat daher diesen Teil der öffentlichen Straßenfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Rahmen der Verlegung der Zufahrt nach Süden hin ist auch eine Umlegung von Leitungen bzw. das Versetzen von Straßenbeleuchtungsanlagen notwendig. Die dadurch ggf. anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Der für das Vorhaben erforderlichen Kabelverlegung von Anlagen der Stadtwerke Hanau GmbH wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen bereits Rechnung getragen. Für die neu zu verlegende Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hanau GmbH im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Der straßenrechtlich gebotene Abstand zur BAB A 66 ist gewahrt.

10. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Insofern ist eine Ver- und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes aus den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen grundsätzlich gewährleistet.

Nach dem zum Bauantrag vorgelegten Entwässerungsgesuch vom April 2014 wird das anfallende Regenwasser von den Parkplatzflächen über neu angelegte flache Mulden zur Versickerung gebracht, um so die bestehende Regenwasserkanalisation nicht mit neuen Regenwassermengen zu belasten. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde eingeholt. Die Dachentwässerung des Anbaus wird an die Bestandskanalisation angeschlossen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Nachweis der Einhaltung des Grundschatzes zur Löschwasserversorgung erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Prüfung der Löschwasserversorgung hat ergeben, dass nach Auskunft der Hanau Netz GmbH eine Löschwassermenge von 144 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Nach dem zum Bauantrag erstellten Brandschutzgutachten kommt der Brandschutzsachverständige für das Vorhaben auf einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden, da im vorliegenden Fall aufgrund einer automatischen Löschanlage im angebauten Gebäude die üblicherweise erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h über 2 Stunden nicht erforderlich ist.

Bodenschutz

Weder dem Eigentümer noch der Stadt liegen Kenntnisse über bestehende schädliche Bodenverunreinigungen im Teil A vor.

Die zu Beginn der Bebauung des Kibek-Geländes seinerzeit festgestellten Bodenbelastungen (1996) wurden damals - soweit erforderlich - entsorgt.

Vom Wasserwirtschaftsamt Hanau wurde für den nicht unterkellerten Teppichmarkt Kibek mit Datum vom 12.05.1995 und vom 21.06.1996 Auflagen für die umweltrelevanten Sachverhalte formuliert. Das Erdbaulaboratorium Essen hat sowohl die Erdbau- als auch die Wasserhaltungsmaßnahmen beim seinerzeitigen Neubau des Teppichhauses begleitet und dokumentiert. Alle seinerzeitigen Auflagen wurden umgesetzt und im Zuge mit der Bauausführung berücksichtigt. Die anfallenden Bauabfälle und Auszugmassen wurden ordnungsgemäß entsorgt bzw. gemäß den Auflagen einer Wiederverwertung durchgeführt.

Die umwelttechnische Abschlussdokumentation des Erdbaulaboratoriums Essen liegt dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Für den Teil B sind entsprechende Ausführungen im Kapitel 8.3 enthalten.

Der Bebauungsplan erhält darüber hinaus einen Hinweis darauf, dass falls bei Baumaßnahmen wider Erwarten Bodenkontaminationen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen könnte, umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt zu benachrichtigen ist.

11. Antrag auf Aufhebung der Schutzwalderklärung sowie Antrag auf Waldumwandlung

Im Rahmen der Erweiterung wird auch eine 3.400 m² große Waldfläche beansprucht. Etwa 2.200 m² dieser Waldfläche lagen dabei in einem bisher ausgewiesenen Schutzwaldbereich. Zielsetzung der Schutzwalderklärung ist der „Erholungs- und Klimaschutz“. Es handelt sich um das Flurstück Gemarkung Hanau Flur 53 Nr. 119/43. Die Schutzwalderklärung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Abb. 10: Lage der Waldumwandlungsfläche sowie der Ersatzaufforstungsfläche



Zeichenerklärung

	Grenze der Waldrodung / Waldumwandlung (3.400 m ²)		Grenze der Schutzwalderklärung
	Fläche, für die ein Antrag zur Aufhebung der Schutzwald- klärung gestellt wird (2.200 m ²)		Grenze der Ersatzaufforstung (3.400 m ²)

Für diese Fläche hat der Vorhabenträger daher einen Antrag auf Aufhebung der Schutzwaldklärung nach § 13 Abs. 5 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) sowie einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG gestellt.

Der für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu rodende Waldbestand hat insgesamt eine Flächenausdehnung von ca. 0,34 ha. Betroffen sind auch die nachfolgend aufgeführte Flurstücke in der Gemarkung Hanau, Flur 53 Nr. 119 / 32, 23/9 tlw., 23/5 tlw. , die im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls als „Wald“ festgesetzt sind.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger eine Waldrodung gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) beantragt in der auch der notwendige Ersatz geregelt wird. Der Antrag auf Waldrodung beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend §§13 ff. BNatSchG.

Die Genehmigung der Waldrodung von Schutzwald gemäß § 13 (5) HWaldG wurde mit Bescheid vom 10.02.2014 von der zuständigen Behörde erteilt.

Zur Waldneuanlage ist eine Ersatzaufforstung auf der Fläche des Teils B südlich der Oderstraße festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den südöstlichen Teil des Flurstücks Gemarkung Hanau, Flur 70 Nr. 190. Die Fläche liegt in einer Entfernung von ca. 100 m von der Waldumwandlungsfläche und weist eine Größe von ca. 3.400 m² auf.

Die Genehmigung zur Waldneuanlage gemäß § 14 Abs. 1 HWaldG wurde von der zuständigen Behörde am 03.03.2014 erteilt.

12. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln wurde im Rahmen des Waldumwandlungsantrages eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung erstellt.

In dieser Bilanzierung zum forstrechtlichen Verfahren wurde ermittelt, dass die Rodung des nicht standortgerechten Nadelwaldes im Bereich des Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die vorgesehene Aufforstung und Waldrandgestaltung im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die mit standortgerechten und einheimischen Laubbaumarten vorgenommen wird, vollständig ausgeglichen werden kann.

Wesentliche Eingriffe außerhalb der in Anspruch genommenen Waldflächen werden nicht vorbereitet, da diese Eingriffe bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. 1.1 planungsrechtlich möglich sind, so dass hierfür auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

Die Rodung wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

13. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes zu erstellen.

Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bei Betrachtung der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wird ersichtlich, dass die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ allesamt als „gering“ oder „mittel“ eingeschätzt werden. Bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ sind jedoch bei differenzierter Betrachtung für die Erweiterungsflächen „hohe“ Auswirkungen zu erwarten, da es hier zu einem Verlust von

Wald einhergehend mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad kommt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan jedoch verschiedene Regelungen zur Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Neben der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Anlehnung an das bereits schon vorhandene Gebäude, tragen die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Begrünung der Stellplatzflächen sowie des aufzubauenden Waldrandes unmittelbar östlich an die zukünftigen Baugrundstücksflächen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe bei. Wichtigste Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist jedoch die festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche südlich der Oderstraße. Hier ist ein als Bauhof bzw. Lagerfläche genutzter Bereich, der zum großen Teil befestigt ist, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen aufzuforsten. Darüber hinaus soll auch hier ein entsprechender Waldrand zur Oderstraße und den verbleibenden Bauhofflächen aufgebaut werden. Die Ersatzaufforstung steht funktional und räumlich im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich, so dass ein entsprechender Ausgleich gewährleistet ist.

Die Ersatzaufforstungsfläche sowie die benötigten Waldflächen für die Erweiterung des Teppichfachmarktes sind Bestandteil des Antrages auf Aufhebung der Schutzwalderklärung nach § 13 Abs. 5 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) sowie des Antrags auf Waldumwandlung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG, die zwischenzeitlich von der zuständigen Behörde genehmigt. Der Antrag auf Walddrodung beinhaltete auch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend §§13 ff. BNatSchG zu der auch eine Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung gehört. Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Wesentliche Eingriffe außerhalb der in Anspruch genommenen Waldflächen werden nicht vorbereitet, da diese Eingriffe bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. 1.1 planungsrechtlich möglich waren.

14. Kosten

Für die Stadt fallen keine Kosten an.

Sämtliche Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

15 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Geltungsbereich	= 1,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	= 0,02 ha
Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Waldrandzone	=0,23 ha
Wald	=0,23 ha
Nettobauland	= 0,79 ha

Anlagen

- Bestandskarte
- Umweltbericht